

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Beleid 2016

Zaaknummer: 1376691

Gelezen het voorstel van

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Beleid 2016

d.d. 13-12-2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn besluit:

- de beleidsregel Subsidie CPO-initiatieven 2014 in te trekken;
- kennis te nemen van de Collectief Particulier Opdrachtgeverschap evaluatie 2016;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Beleid 2016 vast te stellen;
- de raad te informeren via een informatieve brief.

te bepalen dat bovenstaand wordt bekendgemaakt:

Niet van toepassing

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Beleid 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. CPO
3. Provinciale en regionale woonvisie
4. Coalitieakkoord
5. Waarom CPO in Hoorn
6. De gemeente faciliteert CPO

1. Inleiding

De gemeente Hoorn stimuleert en faciliteert sinds 2007 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is het groepsgewijs bouwen van nieuwe woningen voor eigen bezit. Door middel van CPO zijn er sindsdien vier locaties ontwikkeld. Eén locatie is in aanbouw. Er zijn geen nieuwe locaties meer beschikbaar. In dit document beschrijft de gemeente hoe zij CPO beleid wil voortzetten.

2. Wat is CPO

Eigenbouw kent twee vormen: PO en CPO. Bij PO koopt een particulier grond of heeft deze al in bezit en bepaalt zelf hoe en met welke partijen de woning wordt gerealiseerd. CPO is vergelijkbaar; er zijn alleen meerdere particulieren die samenwerken voor het realiseren van de woningen. Bij CPO gaat het dus om een groep burgers die op eigen initiatief samen woningen ontwikkelen. Deze groep burgers organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging, en treedt op als ontwikkelaar van een complex rijenwoningen of appartementen. De toekomstige bewoners zijn vanaf het begin van het proces de opdrachtgevers. Ze hebben de volledige zeggenschap over de grond en dragen de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen. De groep doet dat samen met een zelfgekozen bouwbegeleider, architect en aannemer. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de opdrachtgever zelf hoe de woning er uit komt te zien, zowel van binnen als buiten. Eén en ander binnen de kaders die de gemeente stelt.

3. Provinciale en regionale woonvisie

In de Woonvisie West-Friesland 2016 is het uitgangspunt opgenomen om CPO in te zetten om onderscheidende producten naar de regio te trekken. De provincie Noord-Holland vindt het belangrijk dat haar inwoners de vrijheid hebben om zelf te kiezen waar en hoe ze willen wonen. Dit past bij haar woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland'. De provincie stimuleert CPO door subsidies en heeft een expertteam om gemeenten van kennis te voorzien. Voor het opstellen van een Plan van Aanpak heeft de provincie een subsidie beschikbaar van 75% van de kosten tot maximaal € 11.000,- per groep.

Daarnaast is er voor de planontwikkelingsfase een renteloze lening mogelijk. De lening is maximaal € 8.000,- per te realiseren woning. De maximale lening per stichting of (coöperatieve) vereniging is € 160.000,-.

4. Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord onder het programma Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting geeft de coalitie aan CPO voort te zetten en actief te ondersteunen.

5. Waarom CPO in Hoorn

De gemeente ondersteunt CPO om woongroepen met specifieke woonwensen de kans te geven hun eigen droomwoning te realiseren. Groepen waarvoor geen aanbod is op de woningmarkt hebben hiermee de kans om deze zelf te realiseren. De gemeente ziet men name kansen voor ouderen die een woongemeenschap willen bouwen.

Doordat de groep vanaf de start betrokken is kan de groep eigen woonwensen en idealen verwerken in de woning. Achter de gevels ontstaan gevarieerde plattegronden. Dit maakt de woningen toegankelijk voor vele typen mensen en leeftijds categorieën. Van alleenstaanden tot grote gezinnen, senioren, mensen met inwonende ouders en/of mantelzorgers. Ook wensen als het vestigen van een bedrijf/kantoor aan huis passen in het ontwerp. CPO levert zodoende een origineel beeld op. Hierdoor draagt CPO bij aan een differentiatie van het woningbestand.

De gemeente vindt het belangrijk dat mensen zich betrokken voelen bij de buurt en de woonomgeving. Door alle tijd en moeite die een groep in de woningen en de woonomgeving steekt, zijn de bewoners zeer betrokken bij de huizen en bij elkaar. Ook inspireren de bewoners elkaar. Ze zien elkaars plattegronden en gevels, praten met elkaar over de inrichting. Op het moment van oplevering is de groep al circa 2 jaar met elkaar aan het werk. Daardoor ontstaat een buurt waarin men elkaar kent vóór oplevering.

6. De gemeente faciliteert CPO

Het college treedt CPO-initiatieven positief tegemoet en onderzoekt voor goede initiatieven de mogelijkheden. De gemeente Hoorn draagt via de website uit en communiceert dat het open staat voor CPO initiatieven. CPO groepen worden procesmatig begeleid door het instellen van toetsmomenten. Subsidie voor CPO wordt verstrekt door de provincie Noord-Holland.

De gemeente faciliteert CPO om groepen op weg te helpen. Woningen ontwikkelen door middel van CPO is voor veel bewoners onbekend. Met het beleid ondersteunt de gemeente de groepen. Ook faciliteert de gemeente CPO om te bewaken dat de woningen goed aansluiten op de openbare ruimte. De woningen dienen bereikbaar te zijn via een openbare weg. Met dit beleid zorgt de gemeente ervoor dat dit wordt bewaakt.

De groep en de woonwens vormen de basis van CPO projecten. CPO is daarmee een middel om woonwensen te realiseren. Indien CPO groepen zich in Hoorn willen vestigen wordt de groep uitgenodigd zich te melden bij de gemeente. De gemeente vraagt ter voorbereiding op een startgesprek aan de groep om een plan op te stellen waarin zij omschreven hebben wat het door hen gewenste eindresultaat is. Hierin kan de groep bijvoorbeeld opnemen:

- uit welke doelgroep de groep bestaat;
- uit hoeveel personen de groep bestaat;
- welke type woningen gewenst zijn.

De groep kan zelf grond inbrengen door bijvoorbeeld meerdere PO locaties in de Bangert en Oosterpolder aan te kopen. Als dat niet lukt probeert de gemeente passende grond aan te bieden. Door middel van het plan met gewenst eindresultaat wordt de grootte en locatie van de kavel bepaald. Op dit moment heeft de gemeente geen locaties aangewezen. Bij goede ideeën gaat de gemeente het gesprek aan met grondeigenaren voor het beschikbaar stellen van een passende locatie. De gemeente geeft de groep zo snel mogelijk duidelijkheid over mogelijke locaties. Tijdens een startgesprek tussen de groep en de gemeente bespreken beiden de globale planning voor het locatieonderzoek. De groep weet op die manier wanneer zij een reactie van de gemeente op hun plan kunnen verwachten.

De gemeente geeft aan welke voorwaarden horen bij de woonwens en de locatie. Dit kan variëren per locatie omdat de ontwikkeling dient te passen in de directe omgeving. De gemeente en de groep voeren een tweede gesprek. CPO-projecten zijn gebaat bij duidelijkheid. De gemeente biedt duidelijkheid over:

- aanpak, planning en geldende termijnen (toetsmomenten op voortgang, valutadatum grond, moment afname grond);
- grondprijs;
- exacte & concrete omschrijving bouw- en woonrijpe levering grond;
- heldere afspraken over beheer en inrichting openbaar terrein;
- eventuele aanvullende stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen.

De voorwaarde om een CPO-begeleider in te schakelen blijft gehandhaafd. Dit ondervangt het risico van een ondeskundige groep. De groep zal met de gemeente overleggen voordat een bureau wordt ingeschakeld. Sommige bureaus gaan verder dan procesbegeleiding en beperken de keuzevrijheid van het CPO-initiatief. De gemeente zal de groep hierop attenderen. Indien de groep geen CPO-begeleider wil inhuren moeten zij kunnen aantonen de deskundigheid in de groep te hebben.

De volgende toets momenten worden met de groep afgesproken:

Toetsmoment (A t/m F):	Document:
A. Intentieovereenkomst: groep moet een rechtspersoon zijn.	Oprichtingsakte vereniging of stichting. Hiermee kan de provinciale subsidie worden gestart
B. Binnen 12 weken na het verstrekken van de intentieovereenkomst moet de groep duidelijk maken op welke manier ze het project in tijd en in geld aan wil pakken.	Plan van Aanpak (stappenplan), inclusief financieel plan. · Bij akkoord, na inkomen- en vermogenstoets, resulteert deze stap in een reserverings-overeenkomst
C. Binnen 8 weken na de reserverings-overeenkomst moet de groep voldoende groot zijn om met het ontwerpproces te kunnen beginnen en dient er een detailplanning te zijn.	Een vooraf bepaald aantal ondertekende deelnameovereenkomsten en een detailplanning.
D. 6 weken nadat de groep voldoende groot is dienen de adviseurs aangetrokken te worden, te beginnen met de architect.	Concept overeenkomsten met de architect en eventueel de overige adviseurs.
E. Vervolgens gaat de gemeente in iedere ontwerpfase met een afvaardiging van de groep om tafel om de plannen door te nemen. Op deze wijze kan vanuit de gemeente de kwaliteit van het ontwerp bewaakt worden. Dit kan het beste plaatsvinden in de VO-fase en de DO-fase. Bij dit overleg moeten de betrokkenen van de gemeente vanuit de afdelingen stedenbouw en bouw- en woningtoezicht aanwezig zijn. Het is hierbij van belang dat de gemeente er voor zorgt dat de vereniging niet 1 voor 1 langs afdelingen moet maar dat het team in 1 keer bij elkaar is om directe afstemming mogelijk te maken.	Goedgekeurd Voorlopig Ontwerp Goedgekeurd Definitief Ontwerp
F. Als de Omgevingsvergunning aangevraagd wordt, kan de gemeente de grondovereenkomst aanbieden. Hierin wordt een deadline gesteld t.a.v. de start van de bouw	Grondovereenkomst