

3. Conclusies en aanbevelingen

In de gemeente Oldebroek zijn in korte tijd drie CPO-projecten gestart. Omdat dit een relatief nieuwe ontwikkeling is zijn er op dit moment geen eenduidige kaders om CPO-aanvragen te beoordelen. De lopende projecten zijn (tussentijds) geëvalueerd. Dit heeft geleid tot aanbevelingen voor (de beoordeling van nieuwe aanvragen voor) CPO-projecten. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies samengevat. Deze conclusies leiden tot het vast te stellen beleid.

3.1 Conclusies en aanbevelingen door CPO-groepen en omwonenden

Rol gemeente

Vanuit meerdere CPO-groepen is aangegeven dat er met betrekking tot het doorlopen proces verbeterpunten zijn bij de gemeente (zowel ambtelijke, het college en de gemeenteraad).

Voor een deel heeft dit te maken met de beperkte ervaring die de gemeente heeft met CPO-projecten. De CPO-groepen hebben een aarzelende houding waargenomen bij de ambtelijke organisatie en gemeenteraad, waardoor procedures en besluitvorming langer hebben geduurd dan nodig is. Voorbeelden die worden genoemd zijn het beoordelen van het eerst ingediende plan, de bepaling van de grondprijs en de discussies over draagvlak.

Voor een groot deel zal de evaluatie van de lopende CPO-projecten en het hieruit volgende beleid bijdragen aan een betere invulling van de gemeentelijke rol. In het beleid wordt aangegeven hoe de rol van de gemeente kan worden verbeterd. Met name belangrijk zijn hierbij de communicatie, ervaring en planning.

→ **Beleid:** Kijk bij de selectie van de gemeentelijk projectleider en de samenstelling van de projectgroep naar ervaring met CPO-projecten.

Communicatie

De CPO-groepen vinden het belangrijk dat de gemeente het CPO-initiatief en de omwonenden in een vroeg stadium met elkaar in contact brengt. Daarnaast geven enkele omwonenden aan dat een goede kennismaking belangrijk is. Het college kan in deze fase een belangrijke rol spelen in het bij elkaar brengen van de verschillende partijen en hen tot overeenstemming te laten komen.

Het opstellen van een bestemmingsplan en de communicatie hierover ligt bij (bijna) alle ruimtelijke projecten bij de initiatiefnemers. Dit is conform de Oldebroek voor Mekaar-methode. De gemeente toetst de plannen op het beleid, wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening. Dit is niet anders dan bij andere woningbouwprojecten.

De verantwoordelijkheid om belangen tegen elkaar af te wegen ligt bij het college (binnen kaders raad) of de raad. Belangrijk is om in gedachten te houden dat er zelden bouwplannen worden ontwikkeld waar de directe omgeving geheel positief over is. Draagvlak moet daarom niet worden nagestreefd. Het is wel belangrijk om eventuele zienswijzen of bezwaren zo veel mogelijk te voorkomen of beperken. Zeker omdat bij CPO-projecten de initiatiefnemers en eventuele bezwaarmakers elkaars toekomstige burens zijn.

Direct na toewijzing van de locatie moet de initiatiefnemer zich inspannen weerstand te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Er is hierbij sprake van een inspanningsverplichting, niet van een resultaatsverplichting. In eerste instantie heeft de gemeente hier geen rol in. Als de gemeente meer informatie nodig heeft om de verschillende belangen goed af te kunnen wegen, kan de gemeente in gesprek gaan met de verschillende betrokkenen.

Aan het begin van het CPO-traject moeten de rollen en verantwoordelijkheden voor alle betrokkenen duidelijk zijn. De omwonenden hebben een adviserende rol. De adviezen zijn richtinggevend, maar niet bindend of beslissend. De omwonenden zijn geen (mede)beslissers over de (bouw)plannen.

Ten slotte ervaren CPO-groepen de communicatie vanuit de gemeente richting de CPO-vereniging soms als onvoldoende. De groepen mistten een planning vooraf en vonden de gemeentelijke procedures te lang duren. Ook omdat ze onvoldoende over de procedures zijn geïnformeerd.

- **Beleid:** De gemeente geeft duidelijkheid over de planning en spant zich in deze planning te halen.
- **Beleid:** De gemeente informeert de omwonenden direct na toewijzing van de locatie. Hierbij wordt aangegeven wie verantwoordelijk is voor de communicatie over de (bouw)plannen en wordt duidelijk uitgelegd wat de verschillende rollen en verantwoordelijkheden zijn.
- **Beleid:** Het CPO-initiatief is na toewijzing van de locatie verantwoordelijk voor tijdige communicatie over de (bouw)plannen. Het CPO-initiatief spant zich in om weerstand te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken door omwonenden te informeren over en te betrekken bij de planvorming.
- **Beleid:** De omwonenden hebben een adviserende rol. De adviezen zijn richtinggevend, niet bindend of beslissend. Het college (binnen kaders raad) of de raad is verantwoordelijk voor het afwegen van de belangen.

Levering grond

De ervaring is dat CPO-groepen het fijn vinden dat grond wordt geleverd die niet bouwrijp is. Dit geeft het CPO meer mogelijkheden bij de planvorming en voor het behalen van aanbestedingsvoordelen. Daarnaast heeft dit voor één van de bestaande CPO-initiatieven belastingvoordeel opgeleverd (2% overdrachtsbelasting tegenover 21% BTW).

- **Beleid:** Als het mogelijk is leveren we grond die niet bouwrijp is en onder overdrachtsbelasting.

Grondprijs

Meerdere CPO verenigingen vinden de Nota Grondprijsbeleid onvoldoende flexibel voor hun situatie. De prijs die in rekening is gebracht is die van bouwrijpe grond minus de nog te maken kosten om te komen tot bouwrijpe grond.

Tegelijkertijd kan en mag de grondprijsberekening voor CPO's niet verschillen met die voor projectontwikkelaars of individuele particulieren.

Het is wel belangrijk de grondprijs zo vroeg mogelijk in beeld te brengen. Wanneer bouwrijpe grond wordt gekocht gelden de prijzen uit de Nota Grondprijsbeleid en is het eenvoudig in een vroeg stadium duidelijkheid te geven.

Wanneer het CPO een deel van de kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken overneemt van de gemeente, dan moeten deze kosten in mindering worden gebracht op de grondprijs. Bij aanvang kunnen alleen ramingen worden gegeven. Pas als een plan (door het CPO) verder wordt uitgewerkt, kan de grondprijs in detail worden berekend.

Daar komt bij dat ook risico's worden overgenomen wanneer een CPO-initiatief werkzaamheden voor haar rekening neemt. In het begin zijn de ramingen globaal en de risico's over het algemeen ook groter. Hoe meer inzicht in een project, hoe meer de risico's afnemen.

- **Beleid:** Geef een CPO-initiatief zo snel mogelijk duidelijkheid over de grondprijs.

Stappenplan

Eén van de CPO-verenigingen heeft aangegeven graag met een stappenplan te hebben gewerkt. De deelnemers hebben geen ervaring met woningbouwprojecten en met een stappenplan verwachten zij beter te weten wat ze te doen staat en waar ze rekening mee moeten houden.

- **Beleid:** Stel een stappenplan op dat gebruikt kan worden door de CPO verenigingen. Geef aan wat, wanneer wordt verwacht en van wie. Het stappenplan is een richtlijn. Omdat elk project uniek is, is flexibiliteit belangrijk.

3.2 Conclusies en aanbevelingen door gemeente

Geschiktheid als CPO-locatie

Mensen die over het algemeen geïnteresseerd zijn in CPO-locaties zijn starters, doorstromers (vanuit huurwoningen), mensen met ideële overwegingen (zoals duurzaamheid) en zorgvragers.

Om te beoordelen of een locatie geschikt is voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn onder meer de locatiekenmerken van belang. Te denken valt aan de grootte van de locatie, eventuele aanwezige bebouwing of verontreinigen en de bestaande omgeving. Deze kenmerken kunnen per locatie sterk verschillen en moeten per locatie worden beoordeeld. Hierbij gelden wel een aantal algemene uitgangspunten.

Bij voorkeur is de CPO-locatie fiscaal en civieltechnisch nog niet bouwrijp waardoor het CPO meer ruimtelijke mogelijkheden heeft, meer zelf op kan pakken en mogelijk meer kosten kan besparen. Ook de risico's (bodemverontreiniging, bestaande gebouwen etc.) zijn dan voor de CPO-groep.

Een fiscaal niet bouwrijpe locatie is een locatie die nog niet bewerkt is en die ook planologisch nog niet juist bestemd is.

Bij locaties met gevoeligheden, zoals (te verwachten) weerstand bij de omwonenden, de historie of grote vervuilingen, kan een CPO-groep niet eindverantwoordelijk worden gehouden voor het opstellen van een bestemmingsplan. De locatie kan dan planologisch bouwrijp worden geleverd (met bestemmingsplan, maar zonder dat het daadwerkelijk bouwrijp is gemaakt) of er wordt besloten dat de locatie niet geschikt is voor CPO.

Ten slotte is het van belang dat de locatie voldoende mogelijkheden voor CPO biedt. Als het om kavels gaat die ook in Particulier Opdrachtgeverschap uitgegeven (hadden) kunnen worden, is een CPO-ontwikkeling niet zinvol.

→ **Beleid:** De CPO-locatie is bij voorkeur fiscaal en civieltechnisch nog niet bouwrijp en biedt voldoende mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid door de CPO-groep.

→ **Beleid:** Het grondbedrijf doet een voorstel voor de geschiktheid van een locatie voor CPO en of deze locatie (technisch of planologisch) niet-bouwrijp geleverd kan worden. Het college (binnen kaders raad) of de raad beslist hierover bij het vaststellen van het Project Initiatie Document of Projectplan.

Maatschappelijke aanbesteding

Een CPO-project kan op twee manieren worden gestart. Als eerste kan een CPO-initiatief zich bij de gemeente melden en de gemeente vragen om een geschikte locatie. Ook kan de gemeente een geschikte locatie hebben voor CPO-ontwikkeling en vervolgens op zoek gaan naar een CPO-initiatief.

Voor beide manieren geldt dat geschikte CPO-locaties door de gemeente kunnen worden aangeboden. Om ongelijkheid te voorkomen is een maatschappelijke aanbesteding hierbij het meest transparant. Aan een, na maatschappelijke aanbesteding, toegewezen locatie kan de gemeente aanvullende eisen stellen.

Eén van de projecten is met een CPO-campagne onder de aandacht gebracht. Dit past goed bij de wens van het college om zelfbouw te stimuleren. Iedereen heeft hierbij de kans gekregen kennis op te doen over CPO, zich te oriënteren op de mogelijkheden en een plan in te dienen (maatschappelijke aanbesteding). Daarnaast worden omwonenden op deze manier geïnformeerd over de ontwikkelingen in hun leefomgeving. Dit heeft zich in het vervolg van het traject uitbetaald.

→ **Beleid:** Geef iedereen (incl. omwonenden) de kans kennis op te doen over de aanbesteding van de CPO-locatie, zich te oriënteren op de mogelijkheden en een plan in te dienen door middel van een maatschappelijke aanbesteding.

Randvoorwaarden

Op basis van de tot nu toe doorlopen trajecten, kunnen we concluderen dat randvoorwaarden voor een locatieontwikkeling waardevol zijn. Het uitgangspunt is om zo min mogelijk randvoorwaarden mee te geven. Voor sommige onderwerpen is het echter van belang om kaders op te stellen. Het is belangrijk dat met CPO-locaties niet anders wordt omgegaan dan met andere locaties. Dezelfde aandachtspunten worden bekeken en beoordeeld (grondprijzen, volkshuisvesting, milieu, verkeer, stedenbouw etc.). Omdat alle locaties anders zijn, moeten randvoorwaarden per locatie worden opgesteld. Het beleid van de gemeente is in alle gevallen van toepassing.

Voor de beoordeling van de in te dienen plannen is het belangrijk dat de toetsingscriteria worden verwerkt in de mee te geven randvoorwaarden.

Het is wenselijk kaders mee te geven voordat partijen de kans krijgen een plan op te stellen. Op die manier is het voor alle partijen duidelijk wat er van hen wordt verwacht en kunnen partijen elkaar daar, na toewijzing, ook op aanspreken.

- **Beleid:** Met CPO-locaties wordt niet anders omgegaan dan met andere locaties. Dezelfde aandachtspunten worden bekeken, getoetst en beoordeeld. Waar nodig worden, specifiek per locatie, randvoorwaarden opgesteld. Het beleid van de gemeente is in alle gevallen van toepassing.
- **Beleid:** Geef vooraf zo min mogelijk maar wel duidelijke randvoorwaarden mee, inclusief toetsingscriteria.
- **Beleid:** De randvoorwaarden worden gelijktijdig met het projectplan ter besluitvorming voorgelegd aan het college (binnen kaders raad) of de raad.

Oprichting CPO

De deelnemers aan het CPO-initiatief moeten bij aanvang hun naam en handtekening overleggen aan de gemeente om te laten zien dat zij achter de ontwikkeling staan en dat het CPO geen veredelde ontwikkelaar of een vereniging zonder leden is. Om diezelfde reden moet ook een reservelijst worden aangehouden.

Tijdens het proces is gebleken dat de meerwaarde van een reservelijst voor het CPO beperkt is. Niemand blijft lange tijd op de lijst staan zonder ondertussen verder te kijken. Voor de gemeente is deze lijst echter wel van belang. Tijdens de bestemmingsplanprocedure moet het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd zijn. De CPO-leden kunnen elk moment afhaken en dan is een reservelijst hiervoor een extra garantie voor kostenverhaal.

De vereniging moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Belangrijk is dat een kopie van de inschrijving en de statuten worden verkregen. Hieruit blijkt wie bevoegd en gemachtigd zijn.

Daarnaast moet van elk overleg met de gemeente en van openbare overleggen / bijeenkomsten een verslag worden gemaakt door de CPO-vereniging. In het verslag moet worden aangegeven wie bij welke overleggen aanwezig is geweest, wat er is besproken en welke acties er uit voortvloeien.

- **Beleid:** Alle deelnemers tekenen bij aanvang dat zij achter de ontwikkeling staan (naam, adres, handtekening).
- **Beleid:** Er wordt door de CPO-vereniging een reservelijst van belangstellenden voor het CPO bijgehouden (opgesteld en regelmatig geactualiseerd).
- **Beleid:** Het CPO moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De gemeente krijgt een kopie van de inschrijving en statuten.
- **Beleid:** Van elk overleg met de gemeente en openbare bijeenkomsten maakt het CPO een verslag inclusief vermelding wie bij het overleg aanwezig is geweest.

Taken, rollen en verantwoordelijkheden

Na toewijzing van de locatie moeten direct afspraken worden gemaakt over de taakverdeling tussen de gemeente en het CPO. Gezien de Oldebroek voor Mekaar-werkmethode moet het CPO zoveel mogelijk de ruimte krijgen eigen verantwoordelijkheid te nemen en actief bij te dragen aan de samenleving. Daarnaast kan het CPO kosten besparen door zelfwerkzaamheid en aanbestedingsvoordelen.

Een deel van de taken is mogelijk al opgenomen in de randvoorwaarden. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst of in de koopovereenkomst.

Niet alle locaties lenen zich even goed voor een actieve rol van het CPO. Bij de bepaling van de geschiktheid van CPO-locaties wordt hier rekening mee gehouden.

→ **Beleid:** Na toewijzing van de locatie moeten direct afspraken worden gemaakt over de taakverdeling (incl. communicatie) tussen de gemeente en het CPO. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst of in de koopovereenkomst.

Adviseur/begeleider

Bij alle drie de projecten is de CPO-vereniging ondersteund door één of meerdere begeleiders. De ervaring leert dat het proces gebaat is bij een adviseur met (aantoonbare) ervaring met de begeleiding van een CPO. In verband met het bestemmingsplantraject moet de adviseur processen kunnen managen.

Bij twee van de verenigingen is de initiatiefnemer van het CPO inmiddels de adviseur van de CPO-groep. De communicatie tussen de adviseur en de gemeente is voldoende, maar afgevraagd wordt in hoeverre de deelnemers daadwerkelijk betrokken zijn bij 'hun' project. Daarom is het belangrijk dat de CPO-groep schriftelijk aangeeft achter de keuze voor een adviseur te staan. In dit document kan worden aangegeven wat de rollen en bevoegdheden van de adviseur/begeleider zijn.

Uit de evaluatie is gebleken dat een ervaren begeleider veel meerwaarde biedt. Waar de randvoorwaarden niet in voorzien of andere onverwachte zaken kunnen dan goed worden opgevangen.

→ **Beleid:** Neem in de randvoorwaarden op dat een CPO-groep zich moet laten begeleiden door een adviseur met ervaring in (het begeleiden van) CPO-projecten. Zorg voor (een) begeleider(s) die processen kan/kunnen managen.

→ **Beleid:** De CPO-groep geeft schriftelijk aan dat ze achter de keuze voor hun adviseur staan. Wanneer de adviseur handelt namens het CPO, moet dit mandaat schriftelijk zijn vastgelegd en bekend zijn bij de gemeente. Uit de mandatering moet de rol en bevoegdheid van de begeleider blijken.

→ **Beleid:** Om de betrokkenheid te verhogen is er altijd ten minste één lid van de CPO-groep aanwezig bij een overleg.

Financiële zekerheid

Voor alle projecten geldt dat zij subsidie bij de provincie Gelderland hebben aangevraagd en ook nodig lijken te hebben voor een sluitende begroting. De subsidie van de provincie blijft in gewijzigde vorm beschikbaar in 2017, al mag subsidie nooit een uitgangspunt zijn. Belangrijk is dat het CPO zelf zijn eigen financiële positie kent, weet wat de mogelijkheden en onmogelijkheden van haar leden zijn en die als basis gebruikt voor de ontwikkelmogelijkheden. Het randje van deze mogelijkheden opzoeken brengt het bestaan van het CPO in gevaar.

De gebruikelijke kosten bestaan onder andere uit de kosten voor de begeleiding, legeskosten, voorbereidingskosten (bestemmingsplan, architect etc.), bouwkosten en mogelijk planschade.

Bij de ontwikkeling van een locatie door middel van CPO zijn niet alle (financiële) risico's vooraf goed in te schatten. Er kan sprake zijn van onverwachte kostenverhogende aspecten. De financiële positie van een collectief is daardoor kwetsbaar.

Het is van belang om goede afspraken te maken over de verschillende financiële componenten zodat voor de groep duidelijk is waar ze aan toe zijn. Door middel van zelfwerkzaamheid kunnen CPO's kosten besparen. Een locatie die nog niet bouwrijp is biedt hiervoor extra mogelijkheden.

- **Beleid:** Onderzoek per CPO mogelijkheden om de financiële kwetsbaarheid van CPO-groepen te beperken.
- **Beleid:** Het is van belang om goede afspraken te maken over de verschillende financiële componenten zodat voor de groep duidelijk is waar ze aan toe zijn.
- **Beleid:** Het is niet wenselijk gemeentelijke geldleningen aan CPO-groepen te verstrekken.

Grondoverdracht

Voor wat betreft de grondprijzen gelden de prijzen op basis van de Nota Grondprijnsbeleid. Deze nota gaat uit van bouwrijpe grond. Daarom levert zelfwerkzaamheid van het CPO een kostenbesparing op. Ondanks dat bij alle projecten duidelijk is gecommuniceerd wat de grondprijs is, blijft men hier op terugkomen. Wellicht hebben de financiële posities van de collectieven hier mee te maken. De collectieven kunnen de financiën net rond krijgen. Als zij vervolgens worden geconfronteerd met een tegenslag of een vertraging door onvoorzien werkzaamheden, heeft het project een tekort.

In de Nota Grondprijnsbeleid 2017-2018 is een aparte prijs categorie opgenomen voor kavels voor CPO in de sociale koopsector. Het is vanwege mogelijke strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel niet wenselijk om twee verschillende grondprijzen te hanteren voor dezelfde kavels in de sociale koopsector. De Nota Grondprijnsbeleid 2017-2018 moet hier op worden aangepast door paragraaf 5.10 "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap" te verwijderen.

Ook na het vervallen van de aparte prijs categorie voor kavels voor CPO in de sociale koopsector, blijven er voldoende voordelen voor een CPO-vereniging. Te denken valt aan het zelf indelen van de locatie en ontwerpen van de woningen (binnen de kaders), kostenbesparing door zelfwerkzaamheid en aanbestedingsvoordelen en het opbouwen van een hechte band als toekomstige burens.

Wanneer grond aan het CPO wordt verkocht en niet aan afzonderlijke deelnemers, moeten alle deelnemers de koopovereenkomst ondertekenen.

Afgebakende locaties (zoals een hofje) lenen zich er voor om het eigendom van de openbare ruimte bij de CPO-groep te laten. Juridisch kan dit met mandeligheid worden vastgelegd.

Of nu gebouwd wordt in CPO, als particulier of als ontwikkelaar: iedereen krijgt voor de bepaling van de grondprijzen van gemeentelijke locaties te maken met de Nota Grondprijnsbeleid. Op basis van het gelijkheidsbeginsel is het niet mogelijk aparte grondprijzen te hanteren voor CPO's.

Mede met het oog op de financiën is in één situatie de Groninger Akte toegepast. Hoewel dit het CPO geld heeft bespaard (overdrachtsbelasting i.p.v. btw), zijn de verdere voordelen beperkt. Het CPO heeft nog geen financiële middelen om met de locatie aan de slag te gaan zolang de hypotheek niet wordt verleend en daarvoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor de Groninger Akte moet bovendien een tweede akte gepasseerd worden. Voordeel was dat niet bouwrijpe grond al wel juridisch geleverd kon worden zonder te grote risico's voor de gemeente.

- **Beleid:** In de Nota Grondprijnsbeleid geen aparte prijs voor CPO projecten opnemen.
- **Beleid:** Wanneer grond aan het CPO wordt verkocht en niet aan afzonderlijke deelnemers, moeten alle deelnemers de koopovereenkomst tekenen.
- **Beleid:** De Groninger Akte heeft voor- en nadelen. Per situatie moet worden overwogen of de Groninger Akte meerwaarde biedt.

- **Beleid:** Afgebakende locaties (zoals een hofje) lenen zich er voor om het eigendom van de gezamenlijke ruimte (met openbaar karakter) bij de CPO-groep te laten.

Financiën gemeente

Wanneer we de drie CPO-projecten vergelijken met locaties die zijn ontwikkeld door ontwikkelaars, valt op dat de doorlooptijd van CPO-projecten over het algemeen langer is. De CPO-groepen moeten vaak zelf nog tot overeenstemming komen over de plannen, de verdeling van de woningen etc. Daarnaast hebben de deelnemers aan CPO vaak weinig affiniteit met woningbouwontwikkeling. Verder leert de ervaring dat CPO-projecten vaak meer begeleiding kosten dan ontwikkelingen met een projectontwikkelaar. Deels heeft het te maken met de onervarenheid van de deelnemers, maar CPO-projecten vragen vaak ook om extra maatwerk.

- **Beleid:** In toekomstige exploitatiebegrotingen voor CPO-locaties rekening houden met langere doorlooptijden en intensievere begeleiding t.o.v. locaties die door een ontwikkelaar of in gemeentelijke uitgifte aan individuele particulieren worden ontwikkeld.

Communicatie

Voor de communicatie tussen de CPO-groep en de gemeente is het van belang dat er vanuit beide partijen één aanspreekpunt is. Bij voorkeur zijn dit de adviseur van het CPO en de projectleider van de gemeente. Het is wel belangrijk ook de deelnemers voldoende te betrekken.

Daarnaast is communicatie met de buurt erg belangrijk. De omwonenden moeten vanaf het begin (de maatschappelijke aanbesteding) worden geïnformeerd en betrokken (adviserende rol). Door de locatie daarna via een maatschappelijke aanbesteding aan te bieden, worden de omwonenden op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen op de locatie. Na toewijzing van de locatie, wordt het CPO-initiatief verantwoordelijk voor de communicatie met de omwonenden. Het CPO-initiatief en de omwonenden van de CPO-locatie worden elkaars burens. Een goede communicatie voorkomt eventuele zienswijzen op het (ontwerp)bestemmingsplan.

De invloed van de omwonenden kan niet groter zijn dan wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar de locatie ontwikkelt. Het verplicht stellen van draagvlak is daarom niet gewenst. De CPO-groep moet zich inspannen om weerstand te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De rollen (mate van participatie) van de verschillende betrokken partijen moeten vooraf duidelijk te zijn.

De inspanningsverplichting van de CPO-groep om weerstand te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken is om meerdere redenen belangrijk. Onder meer omdat de CPO-groep en omwonenden elkaars toekomstige burens worden en om bezwaren te voorkomen. De inspanning moet daarom door de CPO-groep aangetoond kunnen worden. Bijvoorbeeld door middel van brieven, uitnodigingen en verslagen van bijeenkomsten en overleggen.

Ten slotte is het managen van de verwachtingen belangrijk. Zowel bij het CPO als bij de omwonenden. Bij het CPO kan dit door vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de financiën en de planning (bijvoorbeeld door gebruik te maken van het stappenplan).

- **Beleid:** Het is niet gewenst draagvlak verplicht te stellen, maar wel om omwonenden vanaf de aanbesteding te informeren en te betrekken door middel van een adviserende rol.
- **Beleid:** Voor het slagen van het project is een goede communicatie met de buurt essentieel (door het CPO), maar de invloed van de omwonenden kan niet groter zijn dan wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar de locatie ontwikkelt. De rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende betrokken partijen moeten vooraf duidelijk zijn.
- **Beleid:** De CPO-groep moet zich aantoonbaar inspannen weerstand te voorkomen of beperken.

Bestuurlijke betrokkenheid

Het uitgangspunt bij CPO-projecten is dat de betrokken wethouder geen actieve rol heeft. De CPO-groep wordt immers gestimuleerd om zo veel mogelijk zelf op te pakken. Wanneer er bezwaren van belanghebbenden zijn of de CPO-groep en de gemeente (ambtelijk) er niet uit lijken te komen, kan de betrokken wethouder wel een rol spelen.

Ook bij (woningbouw)projecten waarbij de gemeenten of een projectontwikkelaar initiatiefnemer is komt het wel eens voor dat de betrokken wethouder in gesprek met de belanghebbenden probeert om bezwaren weg te nemen of om overeenstemming tussen partijen te bereiken.

Bij de gesprekken die de betrokken wethouder heeft moet oog zijn voor wat er bij de betrokkenen leeft en welke argumenten ze hier voor hebben. Daarnaast geldt dat de vooraf meegegeven randvoorwaarden en het (gemeentelijk) beleid leidend zijn. Daarnaast is het van belang dat iedereen gelijk behandeld wordt en precedentwerking wordt voorkomen.

→ **Beleid:** Het uitgangspunt bij CPO-projecten is dat de betrokken wethouder geen actieve rol heeft. Wel kan de betrokken wethouder in gesprek met belanghebbenden en betrokkenden partijen om te proberen bezwaren weg te nemen of tot overeenstemming te komen. De vooraf meegegeven kaders en het (gemeentelijk) beleid zijn hierbij leidend. Daarnaast moet precedentwerking worden voorkomen.

Planning en inzicht in te verrichten werkzaamheden

Twee CPO's hebben aangegeven graag volgens een planning te hebben gewerkt, zodat ze beter hadden geweten waar ze aan toe waren. Wanneer deze planning gezamenlijk wordt gemaakt, ontstaat begrip voor de tijd die soms nodig is. Het opnemen van een globale planning is van belang om de groep actief en betrokken te houden en om een beeld te geven van de lengte van het traject.

Maak bij het maken van een taakverdeling samen met het CPO een realistische, globale planning. Houd hierbij rekening met de langere doorlooptijd voor CPO-projecten en maak het CPO duidelijk dat onvoorziene omstandigheden het proces kunnen vertragen of tot extra kosten kunnen leiden. Het stappenplan kan als basis dienen voor deze planning. Zorg als gemeente dat je je aan deze planning kunt houden. De planning kan worden opgenomen in de intentieovereenkomst.

→ **Beleid:** Maak samen met het CPO een projectplanning (stappenplan), waarbij beide partijen zich moeten inspannen deze planning te halen.

→ **Beleid:** Maak het CPO duidelijk dat onvoorziene omstandigheden het proces kunnen vertragen of tot extra kosten kunnen leiden.

3.3 Vast te stellen beleid

Onderstaand is het vast te stellen beleid, zoals bovenstaand genoemd, samengevat.

Beleid	Blz.
Geschiktheid locatie & Randvoorwaarden	
Bij voorkeur is de CPO-locatie fiscaal en civieltechnisch nog niet bouwrijp en biedt voldoende mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid door de CPO-groep.	15
Met CPO-locaties wordt niet anders omgegaan dan met andere locaties. Dezelfde aandachtspunten worden bekeken, getoetst en beoordeeld. Waar nodig worden, specifiek per locatie, randvoorwaarden opgesteld. Het beleid van de gemeente is in alle gevallen van toepassing.	16
Geef vooraf zo min mogelijk maar wel duidelijke randvoorwaarden mee, inclusief toetsingscriteria.	16
Het grondbedrijf doet een voorstel voor: – de geschiktheid van een locatie voor CPO; – of deze locatie (technisch of planologisch) niet-bouwrijp geleverd kan worden; en – de mee te geven randvoorwaarden en de toetsingscriteria. Het college (binnen kaders raad) of de raad beslist hier bij het vaststellen van het Project Initiatie Document of Projectplan over.	15
Kijk bij de selectie van de gemeentelijk projectleider en de samenstelling van de projectgroep naar ervaring met CPO-projecten.	13
Toewijzing locatie	
Geef iedereen (incl. omwonenden) de kans kennis op te doen over de aanbesteding van de CPO-locatie, zich te oriënteren op de mogelijkheden en een plan in te dienen via een maatschappelijke aanbesteding incl. CPO-campagne.	15
Na de toewijzing van de locatie moeten direct afspraken worden gemaakt over de taakverdeling (incl. communicatie) tussen de gemeente en het CPO. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst of in de koopovereenkomst.	17
Oprichting CPO	
Alle deelnemers tekenen bij aanvang dat zij achter de ontwikkeling staan (naam, adres, handtekening).	16
Er wordt door de CPO-vereniging een reservelijst van belangstellenden voor het CPO bijgehouden (en regelmatig geactualiseerd).	16
Het CPO moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De gemeente krijgt een kopie van de inschrijving en statuten.	16
Van elk overleg met de gemeente en openbare bijeenkomsten maakt het CPO een verslag inclusief vermelding wie bij het overleg aanwezig is geweest.	16
Adviseur / begeleiding	
Neem in de randvoorwaarden op dat een CPO-groep zich moet laten begeleiden door een adviseur met ervaring met (het begeleiden van) CPO-projecten. Zorg voor (een) begeleider(s) die processen kan/kunnen managen.	17
De CPO-groep geeft schriftelijk aan dat ze achter de keuze voor hun adviseur staan. Wanneer de adviseur handelt namens het CPO, moet dit mandaat schriftelijk zijn vastgelegd en bekend zijn bij de gemeente. Uit de mandatering moet de rol en bevoegdheid van de begeleider blijken.	17
Zorg, om de betrokkenheid te verhogen, dat altijd minstens één lid van de CPO-groep aanwezig is bij een overleg	17
Financiën & Levering grond	
Geef een CPO zo snel mogelijk duidelijkheid over de grondprijs. Het is van belang om goede afspraken te maken over de verschillende financiële componenten, zodat voor de groep duidelijk is waar ze aan toe zijn.	14/18

Onderzoek per CPO mogelijkheden om de financiële kwetsbaarheid van CPO-groepen te beperken.	18
Het is niet wenselijk gemeentelijke geldleningen aan CPO-groepen te verstrekken.	18
In de Nota Grondprijsbeleid geen aparte prijs voor CPO projecten opnemen.	18
Wanneer grond aan het CPO wordt verkocht en niet aan afzonderlijke deelnemers, moeten alle deelnemers de koopovereenkomst tekenen.	18
De Groninger Akte heeft voor- en nadelen. Per situatie moet worden overwogen of de Groninger Akte meerwaarde biedt. (o.a. overdrachtsbelasting i.p.v. btw).	14/18
Afgebakende locaties (zoals een hofje) lenen zich er voor om het eigendom van de gezamenlijke ruimte (met openbaar karakter) bij de CPO-groep te laten.	19
In toekomstige exploitatiebegrotingen voor CPO-locaties rekening houden met langere doorlooptijden en intensievere begeleiding t.o.v. locaties die door een ontwikkelaar of in gemeentelijke uitgifte aan individuele particulieren worden ontwikkeld.	19
Communicatie	
Voor het slagen van het project is een goede communicatie met de buurt essentieel, maar de invloed van de omwonenden kan niet groter zijn dan wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar de locatie ontwikkelt. Het verplicht stellen van draagvlak is niet gewenst.	19
De gemeente moet de omwonenden vanaf de maatschappelijk aanbesteding informeren en betrekken door middel van een adviserende rol. Na toewijzing van de locatie moeten de omwonenden hier door de gemeente (in overleg met het CPO-initiatief) over worden geïnformeerd. Hierbij moet worden aangegeven wie verantwoordelijk is voor de communicatie over de (bouw)plannen en duidelijk de rollen en verantwoordelijkheden worden aangegeven (verwachtingsmanagement).	14/19
Het CPO-initiatief is na toewijzing van de locatie verantwoordelijk voor tijdige communicatie over de (bouw)plannen en moet zich aantoonbaar inspannen weerstand te voorkomen of te beperken door omwonenden te informeren over betrekken bij de planvorming. De omwonenden hebben een adviserende rol. Op basis van de adviezen moet de CPO-groep zich inspannen weerstand te voorkomen of beperken. De adviezen zijn richtinggevend, niet bindend of beslissend. De gemeente is verantwoordelijk voor het afwegen van de belangen.	14/19
Maak samen met het CPO een projectplanning (stappenplan), waarbij beide partijen zich moeten inspannen deze planning te halen.	14/19
Maak het CPO duidelijk dat onvoorziene omstandigheden het proces kunnen vertragen of tot extra kosten kunnen leiden	20
Bestuurlijke betrokkenheid	
Het uitgangspunt bij CPO-projecten is dat de betrokken wethouder geen actieve rol heeft. Wel kan de betrokken wethouder in gesprek met belanghebbenden en betrokkenden partijen om te proberen bezwaren weg te nemen of tot overeenstemming te komen. De vooraf meegegeven kaders en het (gemeentelijk) beleid zijn hierbij leidend. Daarnaast moet precedentwerking worden voorkomen.	20

3.4 Stappenplan

	Wat	Bevoegd	Opmerking	Termijn (indicatief)
Initiatiefase	PID – Inclusief geschiktheid locatie voor CPO en het (technisch/planologisch) niet-bouwrijp leveren.	PMT	Resultaat: Besluit over opstellen projectplan	
Definitiefase	Projectplan – Inclusief geschiktheid als CPO-locatie – Inclusief randvoorwaarden en toetsingscriteria	College (binnen kaders raad) of raad	Resultaat: Besluit over start project (incl. budget) Kijk bij de selectie van de gemeentelijk projectleider en de samenstelling van de projectgroep naar ervaring met CPO-projecten.	
Ontwerpfase	Maatschappelijke aanbesteding (CPO-campagne)		Meerdere partijen de kans geven een plan in te dienen en omwonenden informeren. Geef de randvoorwaarden en het stappenplan mee.	8 weken
	Indienen plannen door CPO-groep(en)		Plan moet ten minste bestaan uit – Het voorstellen van de deelnemers – Organisatie groep incl. begeleiding – Beschrijving bouwprogramma (aantal woningen, woningtype, oppervlakte en inrichting) incl. referentiebeelden – Hoe wordt voldaan aan de randvoorwaarden – Beeld van de financiële haalbaarheid	10 weken
	Selectie collectief	College	Aan de hand van randvoorwaarden en toetsingscriteria. Er kunnen aanvullende eisen aan het gekozen plan worden gesteld. Selectie wordt door gemeente bekend gemaakt bij omwonenden. Omwonenden en CPO-groep worden met elkaar in contact gebracht. Daarna wordt het CPO verantwoordelijk voor de communicatie indien de locatie dit toelaat.	6 weken na uiterste datum indienen plannen
	Alle deelnemers tekenen dat ze achter de ontwikkeling staan. Inschrijving CPO-groep bij KvK. Gemeente ontvangt een kopie van de inschrijving en de statuten.	CPO-groep en projectleider gemeente	Het CPO stelt een reservelijst op die regelmatig wordt geactualiseerd en maakt verslag van elk overleg met de gemeente en openbare bijeenkomsten, inclusief vermelding van de aanwezigen.	Binnen 6 weken na selectie CPO-groep
	Wanneer de adviseur handelt namens het CPO, moet dit mandaat schriftelijk zijn vastgelegd en bekend zijn bij de gemeente.		Uit de mandatering moet de rol en bevoegdheid van de begeleider blijken.	
	Eerste afspraken tussen CPO en gemeente (evt. in intentieovereenkomst) – Taakverdeling – Planning		Zorg dat je je als gemeente aan de planning kunt houden, maar maak ook duidelijk dat onvoorziene omstandigheden de planning kunnen vertragen. Communiqueer als gemeente duidelijk richting de CPO-groep	

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Evaluatie & Beleid

Vorbereidings- fase	Uitwerken ingediend plan – incl. inrichtingsplan, woningverdeling, ontwerp woningen etc.	CPO-groep in afstemming met gemeente		Start nadat een CPO groep is geselecteerd en loopt deels gelijk met de ontwerpfasen.
	Anterieure overeenkomst	College (binnen kaders raad)	Indien mogelijk locatie leveren onder overdrachtsbelasting. Houd rekening met een langere doorlooptijd en intensievere begeleiding	20 weken
	Koopovereenkomsten	College (binnen kaders raad)		Uiterlijk 8 weken na sluiten anterieure overeenkomst.
Uitvoeringsfase	Bestemmingsplanwijziging (indien nodig)	Vaststelling: raad	Uitgangspunt: door CPO incl. onderzoeken en planschade als locatie dit toelaat.	26 weken- langer wanneer er veel zienswijzen / bezwaren zijn
	Omgevingsvergunning voor bouwen	College		8 weken (indien reguliere procedure)
	Aanbesteden bouw- en woonrijpmaken locatie en bouw woningen	CPO-groep	Door gezamenlijk aan te besteden is aanbestedingsvoordeel mogelijk. CPO kan er voor kiezen dit voor eigen risico te doen na vaststellen bestemmingsplan of te wachten tot omgevingsvergunning voor bouwen is verleend	12 weken Vorbereiding kan starten vóór het bestemmingsplan / omgevings-vergunning onherroepelijk is
	Bouwrijp maken locatie			Start werkzaamheden uiterlijk 6 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning
	Bouw woningen			
	Woonrijp maken locatie			Duur: 9 maanden
	Revisietekening			
Afsluitingsfase	Eindrapportage – Inclusief afspraken over beheer en onderhoud	Gemeente		