



Ontwerp-collegebesluit

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel;

gelet op:

de wens om bij woningbouw ook te werken met burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zoals geformuleerd in het Raadsprogramma 2018-2022;

overwegende dat:

- de beleidsregels invulling geven aan het beleidskader CPO;
- de beleidsregels bijdragen aan een beter werkproces en communicatie;
- de beleidsregels aansluiten bij de aanbevelingen van het PON onderzoek;

besluiten:

vast te stellen de volgende regeling:

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Artikel 1 Oprichting CPO

1. De groep heeft een juridische vorm (vereniging of stichting) waarbij vastligt wie namens de groep bevoegd is overeenkomsten te sluiten, overleg te voeren en betalingen te verrichten. Dit is notarieel vastgelegd. De gemeente ontvangt een kopie van de inschrijving en statuten.
2. Bij de oprichting van de rechtspersoon, in de vorm van een vereniging of stichting, is de doelstelling vastgelegd.
 - a. De doelstelling is in ieder geval het realiseren van woningen ten behoeve van de deelnemers in de CPO.
 - b. Het doel is het hele proces voor de ontwikkeling van de woningen te doorlopen.
 - c. De woningen die gerealiseerd worden zullen door de deelnemers van de CPO-groep worden bewoond.
 - d. Het doel van de rechtspersoon is niet het maken van winst.

3. Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal vijf natuurlijke personen. De deelnemers vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.). Rechtspersonen (bedrijven) kunnen geen onderdeel uitmaken van het bestuur.
4. Zolang binnen een specifiek project geen woningen zijn toegewezen aan een deel van de deelnemers, hebben alle deelnemers zeggenschap over de gang van zaken binnen de CPO, iedereen heeft een stem.
5. Voor een complex project als het bouwen van woningen is kennis en ervaring belangrijk. Op het moment dat een locatie is toegewezen aan een CPO-groep zorgen zij voor eigen rekening en risico voor een professionele procesbegeleider.
 - a. De CPO-groep zorgen voor een schriftelijke machtiging voor de door hen gekozen adviseur. Uit de machtiging moet de rol en bevoegdheid van de adviseur blijken.
 - b. Locatieverenigingen die in het verleden CPO-initiatieven hebben gerealiseerd, kunnen deze procesbegeleider mogelijk vanuit de eigen vereniging voordragen.
 - c. Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van de CPO-groep aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Bladel.
6. Het college van Burgemeester en wethouders kan op een gemotiveerd verzoek van een bestuurslid, de groep of de rechtspersoon, in afwijking van deze regels besluiten dat de CPO-groep valt onder deze regeling.
7. De CPO moet heldere selectiecriteria hanteren om de uiteindelijke kandidaten voor de woningen te bepalen. De gemeente heeft geen rol in het bepalen wie wel of geen woning krijgt.
8. Er wordt door de CPO-groep een lijst van belangstellenden voor het CPO bijgehouden en regelmatig geactualiseerd. Deze lijst is inzichtelijk voor de deelnemers.

Artikel 2 Werkwijze gemeente

1. Een project(fase) kan worden ontwikkeld door middel van CPO wanneer het gaat om een volume van minimaal vijf woningen en maximaal circa vijftig woningen.
2. Per woningbouwlocatie waar de gemeente de regie heeft, wordt samengewerkt met maximaal één CPO-initiatief.
3. CPO-projecten voldoen aan de woonvisie. Er wordt met CPO-locaties niet anders omgegaan dan met andere locaties. Aan dezelfde eisen en aandachtspunten wordt getoetst en beoordeeld. Waar nodig worden locatie specifieke randvoorwaarden opgesteld.
4. Gemeenteregister CPO: te allen tijden kunnen CPO-initiatieven zich melden bij de gemeente. De gemeente registreert de CPO-initiatieven die in de gemeente een project willen ontwikkelen. Bij de publicatie van nieuwe ontwikkellocaties waar CPO mogelijk is, worden geregistreerde CPO-initiatieven geïnformeerd. Eenmaal per jaar worden de geregistreerde CPO-initiatieven benaderd voor een actualisatie van de gegevens.
5. Publicatie: bij het in de markt zetten van een woningbouwplan op gemeentegrond kan deze (voor een deel) worden ontwikkeld met CPO. Daartoe krijgt eenieder na openbare publicatie in voldoende mate de mogelijkheid om de interesse kenbaar te maken aan de gemeente en een CPO-rechtspersoon op te richten. Hiervoor wordt een periode van circa 3 maanden aangehouden.
6. Een startgesprek vindt plaats op het moment dat een CPO-initiatief is geselecteerd voor de locatie. Met vertegenwoordigers van de CPO wordt het startgesprek gevoerd.

7. Het CPO maakt een verslag van het startgesprek en openbare bijeenkomsten. Hier staat in ieder geval in wanneer het gesprek was, wie bij het overleg aanwezig was en welke afspraken gemaakt zijn. In het geval dat de gemeente aanwezig was, legt het CPO het verslag ook ter akkoord voor aan de betrokken ambtenaren.
8. Voor het bepalen van de grondprijs zijn de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten grondprijsbeleid leidend. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota Grondbeleid 2019.
 - a. De CPO-groep wordt zo snel mogelijk duidelijkheid gegeven over de grondprijs. De grondprijs is gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur.
 - b. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.
9. De woningen blijven ten minste tot de gereedmelding in eigendom van de individuele leden. Bij gronden die beschikbaar zijn gesteld door de gemeente geldt een zelfbewoningsplicht van drie jaar.
 - a. Middels een boeteclausule wordt vastgelegd dat de eerste kopers minimaal drie jaar in hun woning moeten blijven wonen. Alleen bij bijzondere omstandigheden kan hiervan afgeweken worden.
 - b. Na gereedmelding van de woningen zijn alle rechten en plichten die horen bij het eigendom van toepassing.
10. Het CPO-initiatief draagt zorg voor haar eigen financiën en financiële risico's. De gemeente kan eventueel enkele voorbereidende kosten voorfinancieren om te voorkomen dat de ontwikkeling spaak loopt.
11. Verzekering, schade en risico's: De groep zorgt voor voldoende verzekering voor schade veroorzaakt door het project, dan wel waarvoor de rechtspersoon aansprakelijk is.

Artikel 3 Communicatie

1. Een omgevingsdialoog is verplicht. Tijdens de planvorming moet een CPO de omgeving meenemen in de plannen en op een aantal momenten in het traject wordt deze voorgelicht over de stand van zaken. Mensen die het niet eens zijn met de plannen kunnen op deze momenten rechtstreeks met de CPO in dialoog gaan. De invloed van omwonenden is niet groter dan wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar de locatie ontwikkelt. Op basis van de omgevingsdialoog moet de CPO-groep zich inspannen om weerstand uit de omgeving te voorkomen of beperken.
2. Contactpersoon: vanuit de gemeente wordt één contactpersoon aangewezen voor het CPO-project.
 - a. De CPO communiceren via deze contactpersoon met de gemeente. De vooraf meegegeven kaders en het (gemeentelijk) beleid zijn hierbij leidend.
3. Op de gemeentelijk website maakt de gemeente bekend dat zij open staat voor CPO-initiatieven. Deze werkwijze wordt op de website gedeeld.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Artikel 5 Citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald als: Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 28 september 2021.

Het college voornoemd,

de secretaris,

de burgemeester,