

MEMO



PROCESNUMMER ZK24000123
DOCUMENTNUMMER 25.0000836
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen

DATUM 9 februari 2026
OPENBAAR Ja
VAN College van B&W

AAN Gemeenteraad
ONDERWERP Memo Richtlijnen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

INLEIDING

Binnen de gemeente Koggenland zijn op dit moment geen richtlijnen als het gaat om ontwikkelingen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In de huidige situatie zorgt dat voor onduidelijkheid over de verwachtingen en werkwijze rondom CPO-ontwikkelingen die in onze gemeente plaatsvinden. Aanvullend is in het college uitvoeringsprogramma de wens uitgesproken om een beleidsstuk te ontwikkelen rondom CPO. Deze memo informeert u over de uitwerking van richtlijnen rondom collectief particulier opdrachtgeverschap.

DOEL MEMO

Kennis nemen van:

1. De vastgestelde richtlijnen rondom collectief particulier opdrachtgeverschap.

Afweging van belangen

CPO ontwikkelingen kunnen in de gemeente bijdragen aan de diversiteit van het woningaanbod en bieden een kans voor verscheidene doelgroepen om een eigen woning te ontwikkelen. De vastgestelde richtlijnen zijn zorgvuldig afgewogen om zowel de gemeente als toekomstige CPO's de ruimte te bieden om nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. CPO ontwikkelingen kunnen in de gemeente bijdragen aan de diversiteit van het woningaanbod en bieden een kans voor verscheidene doelgroepen om een eigen woning te ontwikkelen. De richtlijnen zorgen voor een eenduidige afwegingsmethodiek en voor sturing richting een optimaal resultaat.

Op 22 april is een participatieavond georganiseerd voor Koggenlanders die via collectief particulier opdrachtgeverschap hun woning hebben ontwikkeld. De tijdens deze avond opgehaalde kennis en ervaringen hebben een belangrijke basis gevormd voor de richtlijnen.

Betaalbare woningen:

In de huidige woningmarkt wordt het door factoren zoals stijgende bouwkosten, stijgende grondprijzen en tekort aan personeel steeds lastiger om betaalbare woningen te ontwikkelen. De NHG-grens van een betaalbare woning ligt op dit moment rond de €405.000,-. Een CPO heeft de mogelijkheid om in samenspraak met een eigen aannemer keuzes te maken die betaalbaarheid van hun woning ten goede komen. Iets wat bij een reguliere ontwikkeling veelal gekaderd is door de projectontwikkelaar. Het realiseren van een goedkopere woning biedt starters op de woningmarkt een grotere kans op hun eerste woning.

Doorstroom van ouderen:

De toenemende vergrijzing in de gemeente Koggenland zorgt ervoor dat de woonbehoefte onder ouderen toeneemt. Uit diverse onderzoeken blijkt dat deze woonbehoefte niet eenduidig op te lossen is met een bepaald woningtype en de wensen van deze doelgroep uiteenlopen. Het ontwikkelen van een woning in collectief particulier opdrachtgeverschap biedt de vrijheid om een woning geheel naar wens te ontwikkelen, binnen een ieders budget. De intrinsieke motivatie die

ontstaat om naar een zelf ontwikkelde te verhuizen, biedt kansen voor zowel het realiseren van betaalbare woningen als het bevorderen van doorstroom van de ouderen op de woningmarkt.

De richtlijnen rondom CPO geven een antwoord op onderstaande vragen:

- Wat is een CPO?
- Voor wie is CPO?
- Wat is het tijdspad voor een CPO Ontwikkeling?
- Wanneer gaat de Gemeente met een CPO in gesprek?
- Hoe ziet de werkverdeling tussen een CPO en de Gemeente eruit?

De richtlijnen zien er als volgt uit:

1. Definitie en Oprichting
 - 1.1 Onze definitie van CPO-initiatief is: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij inwoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen woningbouwproject. Iedere opdrachtgever koopt zelf een kavel en in gezamenlijk opdrachtgeverschap worden de eigen woningen zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar ontwikkeld. Dit betreft dus niet de particulier/inwoner die een kavel koopt en deze zelf ontwikkelt.
 - 1.2 Een CPO zien wij niet als een winstgevende organisatie dus zal altijd in de vorm van een stichting of vereniging worden opgericht.
 - 1.3 Een CPO bestaat uit tenminste 4 natuurlijke personen die tenminste 4 woningen ontwikkelen. Bedrijven kunnen geen onderdeel uitmaken van het CPO bestuur.
 - 1.4 Een CPO bepaalt uiteindelijk zelf welke deelnemers onderdeel van het CPO vormen en welke CPO leden het bestuur vormen.
 - 1.5 Een CPO heeft 1 hoofdaannemer waarmee de werkzaamheden worden uitgezet in 1 bouwstroom. In de situatie dat meerdere CPO's op 1 kavel ontwikkelen, kan iedere CPO een eigen aannemer onder contract hebben.
2. Medewerking Gemeente Koggenland:
 - 2.1 De gemeente onderzoekt bij ieder nieuwbouwplan ongeacht de grootte of het mogelijk is een CPO ontwikkeling te realiseren en wijst vervolgens de grondpositie aan. Op het moment dat het gronden betreft van een externe partij en/of ontwikkelaar, worden ook de mogelijkheden voor CPO onderzocht.
 - 2.2 De gemeente werkt alleen mee aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) indien het CPO rechtspersoonlijkheid heeft en die rechtspersoon in ieder geval de volgende doelstellingen nastreeft:
 - a. het realiseren van woningen ten behoeve van de deelnemers in het CPO;
 - b. het doorlopen van het hele proces voor de ontwikkeling van deze woningen;
 - c. het bewonen van de woningen die gerealiseerd worden door de deelnemers in het CPO.
 - 2.3 Na de oprichting van een CPO vindt er op uitnodiging van de gemeente een startgesprek plaats.
 - 2.4 De gemeente verwacht dat het CPO een bestuur extern/intern aanstelt met de juiste kennis van een woningbouwontwikkeling. Het bestuur van het CPO heeft de bevoegdheid om beslissingen te nemen voor alle woningen binnen een CPO ontwikkeling.
 - 2.5 Bij ieder overleg tussen gemeente en CPO zijn tenminste 2 CPO-bestuursleden aanwezig.
 - 2.6 Het college van burgemeester en wethouders wil meewerken aan CPO indien in een overeenkomst afspraken gemaakt zijn over:
 - a. een zelfbewoningsplicht door de CPO-leden van minimaal drie jaar;
 - b. een doorverkoopclausule/anti-speculatiebeding door de CPO-leden voor een geldigheidsduur van minimaal vijf jaar;

- c. het zorgdragen van het CPO voor haar eigen voorfinanciering
 - d. het zorgen voor voldoende verzekering door het CPO van schade veroorzaakt door het project, dan wel waarvoor de rechtspersoon aansprakelijk is.
- 2.7 De gemeente Koggenland heeft als uitgangspunt kostendekkend werken. Dit betekent dat gemaakte kosten worden doorbelast aan het CPO, zoals dat bij projectontwikkelaars via de anterieure overeenkomst gebeurt.
- 2.8 Het uitgangspunt is om bij een nieuwbouwbouwontwikkeling vanaf 40 woningen, tenminste 10% middels CPO te realiseren.
3. Tijdsbepalingen rondom een CPO ontwikkeling:
- 3.1 Vanaf het moment dat een CPO-initiatief zich meldt bij de Gemeente, houdt de gemeenterekening met een periode van 5 jaar totdat de grond wordt overgedragen aan het CPO. Binnen deze periode stelt de gemeente een aanspreekpunt aan voor het beantwoorden van vragen.
- 3.2 Na het verlenen van de omgevingsvergunning, verwacht de gemeente dat binnen een jaar gestart wordt met de bouw. Anders behoudt de gemeente onder de omgevingswet het recht om de verleende omgevingsvergunning in te trekken.
- 3.3 Als de bouw van een CPO niet binnen 9 maanden na de grondoverdracht is gestart, kan de gemeente de grond terugvorderen.

Handreiking en publicatie:

De richtlijnen zullen verder worden uitgewerkt in een handreiking en bij ieder CPO initiatief worden gedeeld. Deze richtlijnen vormen uiteindelijk een verrijking en hier zijn geen rechten aan te ontleen.

GEVRAAGDE ACTIE N.A.V. MEMO / KENNIS TE NEMEN VAN

1. Aan u als raad wordt gevraagd kennis te nemen van de inhoud van deze memo.