

No. 22.0001263

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder;

Gelet op:

artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

het wenselijk is om bij woningbouw ook te werken met burgerinitiatieven in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;

de beleidsregels een uitwerking zijn van opgaven uit de Woonvisie Noordoostpolder 2020, vastgesteld door de raad op 19 oktober 2020;

BESLUIT

vast te stellen:

Beleidsregels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Artikel 1 Oprichting CPO

1. Onder CPO wordt een vorm van projectontwikkeling verstaan waarbij inwoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen woningbouwproject.
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.
3. Deze doelstellingen blijken uit de notariële akte waarbij de rechtspersoon wordt opgericht.
4. Het bestuur van een CPO bestaat uit minimaal 3 natuurlijke personen. De deelnemers van het bestuur vormen niet anderszins een samenlevingsverband (gezin, echtpaar, samenwonenden e.d.). Rechtspersonen (bedrijven) kunnen geen onderdeel uitmaken van het bestuur.
5. Voor een complex project als het bouwen van woningen is kennis en ervaring belangrijk. Op het moment dat een locatie is toegewezen aan geïnteresseerden die zich verenigen in een CPO zorgen zij desgewenst voor eigen rekening en risico voor een professionele procesbegeleider.
6. Het CPO zorgt voor een schriftelijke machtiging voor de door hen gekozen adviseur. Uit de machtiging moet de rol en bevoegdheid van de adviseur blijken.
7. Naast de procesbegeleider moet altijd minstens één bestuurslid van het CPO aanwezig zijn bij een overleg met vertegenwoordigers van gemeente Noordoostpolder.
8. Het CPO bepaalt de uiteindelijke kandidaten voor de woningen, de gemeente heeft hierin geen rol.
9. Er wordt door het CPO een lijst van belangstellenden bijgehouden en regelmatig geactualiseerd. Deze lijst is inzichtelijk voor de deelnemers.

Artikel 2 Werkwijze gemeente

1. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van een woningbouwproject(fase) door een CPO wanneer het gaat om een bouwvolume van minimaal 3 woningen en maximaal 30 woningen.
2. Per woningbouwlocatie weegt de gemeente af of er een CPO-project ontwikkeld kan worden.
3. De gemeente werkt uitsluitend mee als het CPO-project voldoet aan de beleidsmatige uitgangspunten van de Woonvisie (2020) van de gemeente Noordoostpolder. 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. Geïnteresseerden in een CPO-project of CPO-initiatieven kunnen zich schriftelijk melden bij de gemeente. De gemeente registreert de geïnteresseerden die in de gemeente een project willen ontwikkelen. Bij de publicatie van nieuwe ontwikkellocaties waar CPO mogelijk is, worden geïnteresseerden en/of geregistreerde CPO-initiatieven geïnformeerd. Eenmaal per jaar worden geïnteresseerden en/of geregistreerde CPO-initiatieven benaderd voor een actualisatie van de gegevens.

5. Bij het in de markt zetten van een woningbouwplan op gemeentegrond kan deze (voor een deel) worden ontwikkeld als CPO. Daartoe krijgt eenieder na openbare publicatie in voldoende mate de mogelijkheid om individueel of als groep interesse kenbaar te maken aan de gemeente. Hiervoor wordt een periode van circa 3 maanden aangehouden.
6. De gemeente geeft via loting grond als individuele kavels uit voor een CPO of na selectie en gunning aan een CPO-initiatief. Een startgesprek vindt plaats op het moment dat een CPO-initiatief is gevormd voor de locatie. Met vertegenwoordigers van het CPO wordt een startgesprek gevoerd.
7. Voor het bepalen van de grondprijs zijn de door de gemeenteraad van Noordoostpolder vastgestelde beleidsuitgangspunten grondprijsbeleid leidend. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de Nota Grondprijzen.
8. Het CPO wordt zo snel mogelijk duidelijkheid gegeven over de grondprijs.
9. Bij aankoop van gronden van derden heeft de gemeente geen invloed op de grondprijs.
10. Wanneer de start van de bouw van het CPO-project niet binnen twee jaar plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning voor het CPO-project onherroepelijk is geworden, kan de Omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken.
11. 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 twee jaar;
 - b. het zorgdragen van het CPO voor haar eigen financiën en het eventueel voorfinancieren van enkele voorbereidende kosten door de gemeente om te voorkomen dat de ontwikkeling spaak loopt;
 - c. het zorgen voor voldoende verzekering door het CPO van schade veroorzaakt door het project, dan wel waarvoor de rechtspersoon aansprakelijk is.

Artikel 3 Communicatie

1. De gemeente vraagt bij het CPO aandacht voor communicatie met haar leden en de omgeving en voor het voeren van een dialoog. De participatievisie van de gemeente Noordoostpolder vormt daarvoor de leidraad.
2. Vanuit de gemeente wordt één contactpersoon aangewezen voor het CPO-project. Het CPO communiceert via deze contactpersoon met de gemeente.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 7 december 2022.

Artikel 5 Citeertitel

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

Aldus vastgesteld op 29 november 2022.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,