



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 25 januari 2024
Kenmerk	: Z135473/Raad-00905
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: (Collectief) particulier opdrachtgeverschap structureel onderdeel woonbeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Op dit moment hebben bij meerdere gemeentelijke locaties woningzoekenden aangegeven graag via (collectief) particulier opdrachtgeverschap woningen te willen realiseren. Het betreft hier o.a. de gemeentelijke locaties in Zelhem, Wichmond en Halle. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ook particuliere woninglocaties ontwikkeld worden via (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Gezien de huidige behoefte van onze inwoners om zelf aan de slag te gaan met woningbouw willen we CPO als instrument structureel gaan inzetten en daarom onderdeel maken van ons woonbeleid.

Voorstel

1. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap als structureel onderdeel op te nemen in als onderdeel van de 'Woonvisie Bronckhorst 2019-2025'.

Inleiding

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. CPO is op dit moment nog geen structureel onderdeel van het woonbeleid in Bronckhorst. De gemeente heeft al enige ervaring met de ontwikkeling van gemeentelijke locaties via CPO vanuit de pilot huisvesting jongeren die in 2018 van start gegaan is. In de pilot zijn op 5 locaties in totaal 46 starterswoningen gerealiseerd. Deze pilot hebben we indertijd opgezet omdat CPO geen onderdeel is van ons reguliere woonbeleid en we ervaring op wilden doen met deze aanpak. Gezien de huidige behoefte van onze inwoners om zelf aan de slag te gaan met woningbouw willen we CPO als instrument structureel gaan inzetten en daarom onderdeel maken van ons woonbeleid. De urgentie van deze toevoeging aan ons woonbeleid ligt met name in het gegeven dat we op korte termijn op meerdere gemeentelijke locaties grond gaan uitgeven via CPO.

In bijlage 1. van dit raadsvoorstel is een notitie opgenomen die inzicht geeft in de ervaringen met CPO van de gemeente Bronckhorst tot op heden. In deze notitie is ook onderbouwd dat, als aanvulling op de huidige 'Woonvisie Bronckhorst 2019-2025', de gemeente (collectief) particulier opdrachtgeverschap, of te wel 'CPO 2.0', als een belangrijk instrument ziet om woningbouwinitiatieven te realiseren.

Via dit raadsvoorstel stellen we daarom voor dat de gemeente Bronckhorst (collectief) particulier opdrachtgeverschap wil stimuleren en onderdeel wil maken van het woonbeleid

waarbij waar mogelijk de nadruk ligt op het realiseren van woningen voor woningzoekenden met een sterke lokale binding.

Afstemming

Het collegevoorstel is afgestemd met de portefeuillehouder, cluster Wonen en Werken (grondzaken), projectleiders woningbouw in Zelhem, Halle en Wichmond en cluster Omgeving.

Beoogd effect

CPO als structureel onderdeel binnen het Woonbeleid vastleggen om woningen te realiseren voor woningzoekenden met een sterke lokale en /of sociale binding.

Argumenten

1.1. Ondanks stijgende bouwkosten kunnen we met CPO-projecten toch betaalbare mogelijkheden voor nieuwbouw aanbieden

Door als CPO-groep woningen samen te bouwen wordt schaalvoordeel bereikt ten opzichte van het alleen realiseren van een woning. Omdat er geen projectontwikkelaar betrokken is, is er daarnaast geen marge van een projectontwikkelaar van toepassing. De bewoners kunnen hierdoor een woning realiseren voor een lagere prijs dan doorgaans in de markt. Samengevat: 'meer woning voor hetzelfde geld'.

1.2. Met CPO-projecten sluiten we beter aan bij de lokale woonbehoefte dan projecten van de meeste ontwikkelaars en bereiken we meer variatie in de woningvoorraad

De toekomstige bewoners hebben zeggenschap en invloed op de woningen die er komen. Er wordt gebouwd naar de concrete wensen en behoeften van bewoners uit onze eigen kernen. Daarnaast is het ook mogelijk om woningen op maat te realiseren voor diverse doelgroepen. Het inzetten van CPO levert ook sociale voordelen op, CPO kan ervoor zorgen dat de sociale cohesie ofwel sociale binding in een buurt wordt vergroot. Door het groepsproces leer je elkaar goed kennen als toekomstige buren.

1.3. Door CPO als onderdeel toe te voegen aan het woonbeleid sluiten we aan bij de vraag om CPO vanuit de samenleving

In meerdere kernen hebben bewoners aangegeven dat ze graag via CPO-projecten woningen willen bouwen. Dit speelt o.a. in Halle, Zelhem en Wichmond. Door in te spelen op deze lokale vraag is het mogelijk woningen te realiseren voor bewoners met een sterke lokale binding.

Kanttekeningen

1.1. CPO Processen duren soms langer dan bij een ontwikkeling van een professionele partij

Processen duren soms langer dan wanneer de ontwikkeling aan een professionele marktpartij wordt overgelaten (zoals een projectontwikkelaar). Omdat deelnemers niet bekend zijn met alles wat er bij het ontwikkelen van een woning komt kijken kost het meer tijd om dit goed te organiseren.

1.2. Initiatiefnemers moet investeren in professionele adviseurs

Bij CPO is het een harde eis (zie bijlage 1) dat een CPO-groep begeleid wordt door professionele adviseurs. Er moet door initiatiefnemers dus geïnvesteerd worden in adviseurs – zoals bouwbegeleiders en architect. Dit kost tijd en geld.

1.3. Bouwgrond is niet altijd al in bezit van de initiatiefnemers waardoor het verkrijgen van een hypotheek niet mogelijk is

Een belangrijke randvoorwaarde is dat er betaalbare bouwgrond beschikbaar is. Er hebben zich al meerdere bewoners als groep bij de gemeente gemeld die graag woningen willen bouwen maar geen locatie hebben. Mocht de gemeente geen geschikte grond hebben, moet

er eventueel door initiatiefnemers zelf worden geïnvesteerd in bouwgrond terwijl dan nog vaak geen hypotheek mogelijk is.

Kosten, baten en dekking

Aan het besluit om CPO-projecten onderdeel uit te laten maken van het woonbeleid zijn geen kosten verbonden. Op gemeentelijke locaties waar wordt gekozen voor CPO wordt per project (maatwerk) bekeken wat de kosten en opbrengsten zijn en welke randvoorwaarden gelden. Per project worden hier besluiten over genomen.

Uitvoering

Naast het woonbeleid zal in het grondbeleid een uitwerking gaan plaatsvinden van de wijze van gronduitgifte bij CPO. Dit beleid wordt apart voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. Bij gemeentelijke locaties zullen de betreffende projectleiders, als CPO wordt ingezet, met een voorstel komen op welke wijze CPO wordt toegepast. Dit is maatwerk per locatie omdat er per locatie specifieke zaken kunnen zijn waar we rekening mee moeten houden. Het inzetten van CPO als structureel onderdeel van het woonbeleid zal ook gecommuniceerd worden via een persbericht.

Evaluatie

Per project wordt bekeken of het inzetten van CPO een effectief instrument is. Een evaluatie na de eerste projecten wordt geïnitieerd door Cluster Wonen en Werken (team wonen) in samenwerking met team grondzaken en het cluster omgeving.

Hengelo (Gld), 21 november 2023
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

1. Notitie '(Collectief) particulier opdrachtgeverschap structureel onderdeel woonbeleid'
2. Persbericht