

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg	Nr	Hoef
Secr	A'd	Prijs
W I	Pers	Berek
W II	18 OKT. 2022	Kwal
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Aan de Gemeenteraad Eijsden-Margraten

Eijsden-Margraten: 18 oktober 2022
Onderwerp: RIB Evaluatie CPO

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Geachte leden van de raad,

Op 10 december 2019 is de raadsmotie " woningbouwprogramma Karreweg en Mheerderweg " aangenomen waarin het college o.a. is opgedragen: " Primair de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) aan te bieden en de mogelijkheden voor zelfrealisatie van woningen in de uitbreidingsplannen Karreweg en Mheerderweg te stimuleren." Hieraan is uitvoering gegeven door de starterswoningen en levensloopbestendige woningen van deze projecten, in de markt te zetten middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna CPO).

Doelstelling van CPO is een constructie oprichten die er voor zorgt dat toekomstige bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Toekomstige bewoners organiseren zich in een stichting of vereniging die zonder winstoogmerk gezamenlijk de woningen realiseert. Zo zijn de toekomstige bewoners vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling en kunnen ze invloed uitoefenen op wat er gebouwd gaat worden. De mate van samenwerking kan door de toekomstige bewoners onderling bepaald worden.

In de besluitvormende raadsvergadering van 8 november 2021, is door het college een evaluatie toegezegd van het CPO, dat is toegepast in de projecten Mheerderweg-Noord te Banholt en Karreweg fase II te Sint Geertruid. Met deze raadsinformatiebrief, wordt uw raad geïnformeerd over deze evaluatie.

Ervaringen opgedaan tijdens het ontwikkeltraject van bovengenoemde CPO-projecten vormen de basis van deze evaluatie. In de evaluatie zijn de bevindingen van de ambtenaren die bovengenoemde projecten hebben begeleid meegenomen. Daarnaast zijn ook de CPO-deelnemers benaderd om hun ervaringen met CPO te delen. Hiertoe zijn de deelnemers uitgenodigd om een vragenlijst met een 11-tal open vragen te beantwoorden, waarbij ook ruimte is geboden voor eigen inbreng. Hoewel waardevol, was de respons op de vragenlijst te laag om een representatief beeld te vormen van en/of conclusies te trekken uit de bevindingen van de CPO-deelnemers (7 ingevulde vragenlijsten ontvangen). Als reden voor de lage respons is door de deelnemers aangegeven dat de evaluatie voor hen te vroeg kwam. Ze waren nog niet ver genoeg gevorderd in het proces om een volwaardige evaluatie te kunnen geven.





.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijssden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Uit de ontvangen informatie zijn de navolgende conclusies getrokken:

Deelconclusies

- Uit de ambtelijke bevindingen kan geconcludeerd worden dat de belasting van het ambtelijk apparaat, door het toepassen van een CPO-constructie niet moet worden onderschat. De voordelen voor de deelnemers aan een CPO-constructie moeten opwegen tegen de belasting die ontwikkeling middels een CPO-constructie voor het ambtelijk apparaat met zich meebrengt.
- CPO-deelnemers beschikken vaak niet over voldoende kennis om het ontwikkel- en vergunningsproces zelfstandig te doorlopen. Hierin moet meer begeleiding komen (wat een nog grotere belasting van het ambtelijk apparaat zou betekenen). Dit wordt zowel geconstateerd vanuit de ambtelijke projectleiders als de CPO-deelnemers. De CPO-groep van de 7 starterswoningen in Sint Geertruid heeft uit zichzelf voor deze begeleiding gekozen en externe deskundigheid ingehuurd. Hierdoor is het bouw- en ontwikkelingsproces voor deze projectgroep makkelijker verlopen dan in andere groepen. Daarnaast hebben ze hierdoor ook financieel meer duidelijkheid en zekerheid gehad t.a.v. de uiteindelijke kostprijs van de woning.
- De typologie levensloopbestendige woningen is minder geschikt voor de CPO-methodiek. De initiatiefnemers zijn meestal op leeftijd en vinden ontwikkelen middels een CPO-constructie een complex traject.
- Het complexe en lange CPO-ontwikkeltraject kan een afschrikwekkende werking hebben op potentiële kopers (ook buiten de doelgroep ouderen).
- Het is onzeker of ontwikkelen met een CPO-constructie financieel gunstiger gaat uitpakken voor de deelnemers ten opzichte van een projectmatige ontwikkeling of geheel zelfstandig bouwen. Door het lange voorbereidingstraject i.c.m. snel stijgende bouwkosten, personeelstekorten en onzekere tijden wordt de kostprijs van de woning omhooggedreven.
- Als de periodes waarin aangekocht kan worden en wanneer de bouw moet beginnen te ruim worden aangehouden, beginnen de deelnemers ieder op een ander moment met de bouw. Hierdoor wordt het schaalvoordeel dat met CPO behaald kan worden (deels) teniet gedaan.
- Starters en senioren hebben door het uitvoeren van deze projecten en de gestelde verkoopvoorwaarden, meer kans gehad om een betaalbare woning in hun eigen dorp of kern te bouwen/te bemachtigen. Echter, om dit te bereiken, is het toepassen van CPO niet noodzakelijk. Door de juiste voorwaarden te stellen bij de verkoop van de kavels, kan hetzelfde worden bereikt.

Eindconclusie

Het initiatief om te ontwikkelen met een CPO-constructie moet komen vanuit de kopers. Het opleggen van ontwikkeling met CPO werkt niet. Deelnemers die enkel vanuit een verplichting het CPO-traject formeel doorlopen, maar in de praktijk niet ontwikkelen volgens de CPO-gedachte, kunnen geen voordelen behalen die aan ontwikkeling middels CPO toegeschreven worden. Deze conclusie wordt ook onderschreven in een publicatie van het door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Expertteam Eigenbouw) uitgevoerde onderzoek naar CPO (i.o.v. het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) „*Leg CPO nooit op! Laat mensen zelf een keuze maken, niet iedereen wil gezamenlijk optrekken.*” Mocht er in de toekomst vanuit de markt toch de wens komen om te ontwikkelen via CPO, dienen de kaders voor CPO en de ontwikkelruimte vooraf duidelijk te zijn bepaald.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijdsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



Drs. M.A.G. Gerits



Drs. G.J.M. Cox

Geleidebrief scanning :

Invullen door registrator					Invullen door scanner
Zaaknummer	Documentnr.	Aantal pagina's	Fysiek naar afdeling	Indien fysiek, routing	Akkoord voor scanning
[REDACTED]	[REDACTED]	3			[REDACTED]