

memo

Aan De gemeenteraad

Van Burgemeester en wethouders

Datum 6 mei 2019

Onderwerp motie Notitie ondersteuning initiatieven alternatieve bouwvormen CPO

Afschriften voor n.v.t.

Geachte raad,

Ter afhandeling van de motie "Notitie ondersteuning initiatieven alternatieve bouwvormen CPO" bieden wij u middels deze memo de gevraagde notitie aan. Hiermee wordt de bij de behandeling van de programmabegroting unaniem aangenomen motie (M18) als afgedaan beschouwd.

Het college wordt in deze motie namens de fracties van Sterk Meppel, CDA, D '66, PvdA en VVD opgeroepen om de raad een notitie voor te leggen met concrete ondersteuningsmogelijkheden, c.q. voorstellen te komen, waarin:

- de in een bijlage bij de motie opgenomen adviezen rond nieuwe woonvormen worden meegenomen;
- wordt aangegeven hoe –tot de invoering van de omgevingswet- in nieuwe/gewijzigde bestemmingsplannen specifiek deelgebieden voor CPO bouwen opgenomen kunnen worden, hierbij een onderscheid maken in CPO bouwen algemeen (voor alle leeftijden) en CPO bouwen voor ouderen (in de buurt van voorzieningen);
- wordt aangegeven op welke manier in de omgevingsvisie/onder de nieuwe omgevingswet geborgd kan worden dat er voldoende mogelijkheden zijn voor CPO voor de verschillende doelgroepen.

Alvorens op de motie zelf in te gaan willen wij graag aangegeven wat wij tot dusverre hebben gedaan om CPO initiatieven te ondersteunen en mogelijk te maken, wat helaas nog niet tot een concreet CPO-project heeft geleid. En willen wij u informeren over het vastgestelde beleid en regels over collectief particulier opdrachtgeverschap.

Danninge Erve

Bij de start van Danninge Erve Zuid fase 2 in Nijeveen is een voorlichtings-bijeenkomst georganiseerd om zelf te bouwen. Daarbij ging het niet alleen om particulier opdrachtgeverschap, maar ook om CPO. Daarbij zijn zowel starters, senioren als gemengde doelgroepen uitgedaagd om CPO-projecten te realiseren en zich daarvoor aan te melden.

Meppel Plek Zat

Een aantal plaatselijke initiatiefnemers wilden een ecologisch, energiezuinig woonproject op fietsafstand van het Centrum van Meppel opzetten.

Gebaseerd op een centraal woonidee. Centraal Wonen houdt in dat iedereen een eigen wooneenheid heeft, maar enkele ruimtes deelt, waardoor bijvoorbeeld niet alle woningen een wasmachine nodig hebben.

Ander voorbeeld is dat minder parkeerplaatsen nodig zijn: deelauto 's en stimuleren gebruik van de fiets. Hiervoor zijn de Woldkade/Evertszestraat in beeld geweest en is door ons ruimte in Nieuwveense Landen aangeboden.

CPO project Nieuwveense Landen

Een lokaal bouwbedrijf heeft een CPO-project van 5 vrijstaande woningen voor een wooncollectief op een locatie in Nieuwveense Landen met een collectieve energievoorziening op de markt gebracht. De bouw van deze vrijstaande woningen in het kader van CPO is door de grondexploitatie samen met de aantrekkende markt niet haalbaar gebleken. Vervolgens zijn deze kavels als vrije particuliere kavels uitgegeven en verkocht.

CPO 't Wold

CPO-vereniging 't Wold is op gesprek geweest om zich als collectief te vestigen in de gemeente Meppel. Zij zochten circa 3000 m² grond met een gemeenteschappelijke buitenruimte. Serieus is naar de bijzondere kavels aan de zuidrand van Danninge Erve Zuid, fase 2 gekeken. Zij hebben zich in circa 7 gemeenten georiënteerd en de keuze gemaakt om elders te gaan bouwen.

Deze locatie is nu in beeld voor het bouwen van een alternatieve woonvorm, te weten Small Houses. Hierover zijn gesprekken gaande en wordt de haalbaarheid onderzocht.

Knarrenhof

Dit concept is gebaseerd op de hofjes van vroeger. Knarrenhof stelt privacy en veiligheid centraal in een veilig en afsluitbaar hof. Door noaberschap ben je nooit alleen. En door een gemeenschappelijke tuin en hobbyruimte is er de mogelijkheid voor ontmoeting. De "hovelingen" organiseren samen het onderhoud, zorg en energie. Met hulp van een landelijke stichting Knarrenhof worden met in plaats van over geïnteresseerden plannen voor een gemeenschappelijk woonproject gemaakt.

Een inwoner van Meppel heeft zich als geïnteresseerde in het concept Knarrenhof bij de gemeente Meppel gemeld en bekeken of dit concept ook in Meppel voor krasse Meppelers kan worden toegepast. Er is in het kader van het marktinitiatief Zuideinde 76 een bieding uitgebracht, waarvan een Knarrenhof onderdeel uitmaakte. Deze locatie is echter aan een andere bieder gegund.

Omdat wij zelf geen andere locaties beschikbaar hadden is de initiatiefnemer gevraagd om zelf ook op zoek te gaan naar een locatie.

Voorwaarde van de Knarrenhof daarbij zijn, dat deze locatie dicht bij winkels ligt op goedkope grond. Dit is mede reden waarom het niet gelukt is.

NB: in een eerdere themabijeenkomst met de raad is de locatie Prinses Marijkestraat genoemd. Dit zou een geschikte locatie voor CPO bouwen voor ouderen (in de buurt van voorzieningen) kunnen zijn. Er is een toekomstvisie voor deze locatie in voorbereiding. Deze memo, waarin een bredere afweging wordt gemaakt, wordt afgewacht. De mogelijkheid voor CPO bouw zal in deze memo als afweging worden meegenomen.

Conclusie

Wij willen graag meewerken aan de totstandkoming van CPO initiatieven. Hiervoor zijn locaties aangeboden en hebben wij ons altijd positief opgesteld. Alleen heeft dit niet tot een concreet CPO project geleid.

Vervolgens willen wij u informeren over het vastgestelde beleid en regels over collectief particulier opdrachtgeverschap.

Woonbeleid

Het bevorderen van CPO initiatieven past binnen de vastgestelde woonvisie.

In de woonvisie wordt voor (C) Particulier Opdrachtgeverschap een richtinggevende bandbreedte van 20 tot 40 % gehanteerd als middel om bij te sturen. De strategie is om partijen te verleiden om overeenkomstig deze ambitie van de gemeente te bouwen.

De wil is er, maar het is nog niet gelukt. De redenen daarvan zijn hiervoor per initiatief aangegeven.

De titel van de woonvisie luidt trouwens willen en kunnen in een veranderende woningmarkt. Tot op heden heeft, ondanks goede wil, geen enkel CPO-initiatief de eindstreep gehaald.

CPO-initiatieven kunnen worden ondersteund maar kunnen niet worden afgedwongen, ook niet met regels.

Bestemmingsregels

In het op 23-2-2012 vastgestelde bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen was als regel opgenomen, dat 20 tot 30 procent van het totaal aantal woningen wordt gebouwd als particulier opdrachtgeverschap. Onder particulier opdrachtgeverschap vallen zowel vrije kavels voor particulieren als CPO-bouw. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen individueel particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Het was crisis en het heeft in Centrumwonen 4 van deelplan 1 van Nieuwveense Landen jaren gekost om 8 vrije kavels aan particulieren te verkopen en het enige CPO initiatief, waarvoor grond in Nieuwveense Landen in het vooruitzicht was gesteld, is niet doorgegaan.

Voordat met de uitgifte in Broeklanden 4 in deelplan 1 is begonnen, is het bestemmingsplan Nieuwveense Landen geflexibiliseerd. Dit laat onverlet dat de ambitie uit de woonvisie ten aanzien van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap overeind blijft staan. Alleen wordt niet langer gestuurd met niet afdwingbare regels in het bestemmingsplan, maar uitsluitend met de richtinggevende bandbreedte uit de woonvisie. Dit is geheel in lijn met het in de woonvisie vastgestelde flexibele woningbouwprogramma.

Na dit overzicht van de ondernomen activiteiten op het gebied van CPO en het daarvoor geldende beleids- en planologische kader gaan wij in deze notitie verder puntsgewijs op de motie in.

1. Meenemen adviezen rond nieuwe woonvormen, zoals opgenomen in het rapport nieuwe woonvormen voor de ouder wordende samenleving

In dit rapport heeft Companen adviezen voor gemeenten gegeven ten aanzien van beleid, het centraal stellen van de wensen van de burger, ondersteunen van initiatieven en communicatie.

Wij geven vervolgens per onderdeel een reactie op deze adviezen en wordt aangegeven of en zo ja hoe wij deze adviezen meenemen.

Beleid

Zoals aangegeven passen CPO-initiatieven binnen het vastgestelde bestaande woonbeleid. Ook ander gemeentelijk beleid staat CPO niet in de weg. Het beleid in zowel het fysieke als sociale domein vormt geen belemmering voor de totstandkoming van CPO bouw.

Dit geldt ook voor de ruimtelijke ordening, c.q. het voorop stellen van ruimtelijke kwaliteit boven andere belangen. CPO vraagt om globale in plaats van gedetailleerde bestemmingsplannen, waarin de wensen van initiatiefnemers passen. Voorbeelden van globale bestemmingsplannen, waarin wensen van burgers verwezenlijkt kunnen worden zijn Nieuwveense Landen en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Noordpoort.

Overigens bieden CPO projecten in beginsel geen lagere ruimtelijke kwaliteit dan reguliere projectmatige bouw. Alleen staan daarbij de wensen van de burgers meer centraal. Naar onze mening speelt de kwaliteitsdiscussie bij dit thema niet.

Conclusie

Het beleid werkt niet belemmerend

Stel de wensen van burgers centraal

Bij CPO wordt het centrale uitgangspunt dat de projectontwikkelaar bijna alles vooraf bepaalt omgedraaid. Daarbij wordt uitgegaan van wat de mensen zelf willen realiseren in plaats van wat de projectontwikkelaar denkt dat goed voor hun is. Er is daarbij sprake van het omgekeerde dan een bouwkolom.

Bewoners kunnen zelf beslissen door opdrachtgever te zijn. Dit vooraan in de rit en niet pas als het ontwerp al klaar is.

Individueel gebeurt dit al veel langer, bij de uitgifte van particuliere vrije, kavels voor mensen met een hoger inkomen. Maar dit kan ook bij rijtjeswoningen voor mensen met een lager inkomen.

De grondprijzen voor CPO-projecten worden net als bij overige projecten gebaseerd op de jaarlijkse Grondprijzennota. Bij kansrijke CPO initiatieven heeft het college de ruimte om binnen de bandbreedtes van de in de Grondprijzennota vastgestelde grondprijzen de onderkant van de bandbreedte als grondprijs te hanteren.

Zoals eerder aangegeven wordt bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in onze gemeente niet gewerkt met statische eindbeelden, maar bieden bestemmingsplannen flexibiliteit, waarbij veel mogelijk is.

Er is ruimte voor vernieuwing en experimenten in samenspel met initiatiefnemers, architecten en stedenbouwkundigen.

Conclusie

De adviezen op dit punt worden meegenomen.

Ondersteunen initiatieven

De ondersteuning in de vorm van het geven van voorlichting, beschikbaar stellen van bouwgrond en een positieve grondhouding van de gemeente om mee te werken aan CPO hebben, zoals gesteld, nog niet tot realisatie van een CPO project geleid.

Daarbovenop wordt geadviseerd om als gemeente de rol van makelaar te spelen, initiatiefnemers te helpen om een realistisch plan te maken, hen daarbij te begeleiden en als gemeente garanties en leningen te verstrekken als banken het laten afweten.

Uiteraard zijn wij graag bereid om initiatiefnemers de helpende hand te bieden en CPO initiatieven te begeleiden. Voor particuliere kavels gebeurt dit door onze kavelcoach. Voorgesteld wordt om CPO initiatieven op dezelfde intensieve manier van initiatieffase tot aan de realisatiefase door de kavelcoach of een ander vast aanspreekpunt (de beleidsadviseur wonen) vanuit de gemeente te begeleiden.

Overigens kan ook een externe CPO begeleider uitkomst bieden. Een CPO begeleider overziet het bouwproces van A tot Z en helpt bij alles wat met de bouw te maken heeft. Om een CPO project een beetje soepel te laten verlopen nemen veel CPO-collectieven daarom een deskundige bouwbegeleider aan. Wij zijn geen voorstander van het verstrekken van gemeentegaranties of geldleningen door de gemeente. Financiering hoeft geen probleem te zijn. Doorgaans is een marktpartij bereid om als achtervang op te treden en risico te nemen, bijvoorbeeld als een individu zich uit het collectief terugtrekt. Dit is niet een primaire taak van de overheid.

Conclusie

Initiatieven worden door de gemeente ondersteund.

Communicatie

Geadviseerd wordt om potentiële doelgroepen te informeren over de mogelijkheden om wooninitiatieven te ontplooiën en te leren van ervaringen van andere gemeenten met particuliere initiatieven.

Hierbij stellen wij voorop, dat de werving van CPO collectieven alleen zin heeft als er een concrete bouwlocatie voorhanden is.

Er moet uitzicht zijn op een snelle realisatie, anders bestaat het risico dat belangstellenden voor CPO afhaken. Omdat bouwgrond schaars is en de gemeente niet de enige grondbezitter is, roepen wij particuliere initiatiefnemers op om ook zelf op zoek te gaan naar mogelijke bouwlocaties.

Wij gaan voorlichting geven door initiatieven aan te jagen en daarbij gebruik te maken van ervaringen, die elders met CPO zijn opgedaan. Zodra een CPO collectief in oprichting is, kan de verdere communicatie door het collectief zelf worden gedaan, bijvoorbeeld het werven van extra deelnemers.

Conclusie

De gemeente zal actief communiceren.

2. Opnemen deelgebieden voor CPO bouwen, tot aan de invoering van de Omgevingswet

In het kader van eerdere moties, te weten de motie Bouw aan het Centrum, de motie Grond te koop en de motie Bouw anders aan het Centrum en zijn diverse locaties onderzocht. Naar aanleiding van laatstgenoemde motie is op 17 november 2017 een raadsbijeenkomst georganiseerd, waarbij gezamenlijk aan de hand van een kaart van het Centrum naar locaties voor mogelijke nieuwe bouwvormen, zoals CPO is gezocht. Gemeentebreed zijn ook buiten het centrum mogelijke locaties onderzocht met als doel om deelgebieden te vinden, waar dergelijke initiatieven een plek zouden kunnen krijgen.

Deze gezamenlijke zoektocht heeft geen directe locatie opgeleverd, waarvan de gemeente eigenaar is en die beschikbaar zijn voor bijvoorbeeld CPO bouw. Wij hebben dus hard gezocht, maar het is lastig om geschikte locaties te vinden. Dit geldt niet alleen voor CPO-initiatieven, maar bijvoorbeeld ook voor tiny houses en studentenhuysvesting. Suggesties van uw kant voor mogelijke CPO-locaties zijn dan ook van harte welkom.

Wij stellen voor om de volgende locaties als zoekgebieden voor CPO bouw aan te wijzen:

A. Noordpoort

De meest voor de hand liggende locatie voor CPO is **Noordpoort**. Voor Noordpoort is een bestemmingsplan verruimde reikwijdte in voorbereiding. Dit bestemmingsplan-plus is een voorloper van een omgevingsplan. In dit transformatiegebied kan vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet gepionierd worden met particuliere initiatieven, als ware de Omgevingswet al ingevoerd. In Noordpoort is bijzonder wonen een uitgangspunt. Het gaat daarbij om bijzondere woonconcepten die onderscheidend zijn ten opzichte van reguliere bouw. CPO is zo 'n bouwvorm. Kanttekening daarbij is dat het gaat om een gemengd gebied, waarin wonen ondergeschikt is.

B. Nieuwveense Landen

Voor CPO bouwen algemeen (voor alle leeftijden) is de uitbreidingswijk **Nieuwveense Landen** kansrijk, omdat de gemeente daar zelf gronden in eigendom heeft.

In Nieuwveense Landen gaat het concreet om een gedeelte van het deelplan Boshoven, waarvan de grond in eigendom is van de gemeente. Gekeken zal worden om de ontwikkeling van dit gebied naar voren te trekken, mochten er concrete kansrijke CPO initiatieven zijn.

3. Borging voldoende mogelijkheden voor CPO in de omgevingsvisie onder de nieuwe Omgevingswet

Onder de nieuwe Omgevingswet worden partijen actief uitgenodigd om initiatieven te ontplooiën, waarbij de gemeente een faciliterende rol oppakt. Dit geldt ook voor CPO-initiatieven.

Deze aanpak zal in de omgevingsvisie worden geborgd, door dit op te nemen in het beleid en door zoekgebieden voor CPO-locaties aan te wijzen.

Inspraak

Tot slot zijn wij gevraagd om bij de totstandkoming van deze notitie aan inwoners en initiatiefnemers (voor zover bekend), bijvoorbeeld via de gemeentelijke website en advertentie, de mogelijkheid te bieden ideeën in te dienen en/of zelf mee te werken of een bijdrage te leveren.

De afgelopen tijd is met meerdere initiatiefnemers gesproken. De informatie uit deze gesprekken met betrokkenen is in deze notitie verwerkt.

Verder hebben wij via de website/internet een oproep voor CPO initiatieven online geplaatst.