Gemeente Meppel

Adviesnota

Behandeld door: Projectteam Nieuwveense Landen	Datum: 09-12-2025	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Meppel
		Besluit d.d.	Registratienummer 3403396

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp
Samenwerkingsovereenkomst met Vereniging ‘Erve Bosco’.

Advies

1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst met de Vereniging ‘Erve Bosco’ inzake de realisatie van 25 woningen en een gemeenschappelijk gebouw in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen;
2. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 6 (ledenregister) van de in beslisregel 1 genoemde samenwerkingsovereenkomst op basis van uitzonderingsgronden opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet open overheid (Woo)
3. De burgemeester verleent een machtiging aan wethouder Van Ulzen om de onder 1 genoemde samenwerkingsovereenkomst namens gemeente Meppel te tekenen.

Samenvatting
De gemeente Meppel gaat een samenwerkingsovereenkomst aan met de CPO-Vereniging ‘Erve Bosco’ voor de ontwikkeling van 25 woningen en een gemeenschappelijk gebouw in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen. In het deelgebied Boshoven is onder meer ruimte gereserveerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). ‘Erve Bosco’ is het vierde CPO-collectief dat met een concreet woningbouwplan aan de slag gaat. In de samenwerkings-overeenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over de rolverdeling, kosten en het vervolgproces met betrekking tot de planontwikkeling.

Aanleiding
De gemeente Meppel geeft in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen ruimte aan bijzondere woonvormen, waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Tot 1 januari 2023 konden CPO initiatieven zich melden bij de gemeente Meppel. In vervolggesprekken is gekeken of sprake kan zijn

van een ruimtelijk en financieel haalbaar plan dat past binnen de ambities en kaders voor Boshoven.

Vereniging ‘Erve Bosco’ heeft inmiddels een haalbaar plan voor 25 woningen ontwikkeld. Dit bestaat uit een drie-onder-een-kapwoningen (21) en kwadrantwoningen (4). Daarnaast komt er ook een gemeenschappelijk gebouw. Bij zowel de gemeente Meppel als bij de vereniging bestaat de behoefte om afspraken over het vervolgproces vast te leggen. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Uiteindelijk zal de samenwerking uitmonden in een koopovereenkomst (met de leden van de Vereniging) voor de levering van bouwrijpe grond.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel
Uitvoering geven aan de gemeentelijke doelstelling om te voorzien in de woningbouwbehoefte voor verschillende doelgroepen in Nieuwveense Landen.

Argumenten
1.1 Het plan past binnen de ruimtelijke kaders
Het plan voor de 25 woningen en een gemeenschappelijk gebouw past binnen het Omgevingsplan Nieuwveense Landen. De stedenbouwkundige opzet is afgestemd met het ontwerpteam voor Nieuwveense Landen. Binnen Boshoven worden de verschillende initiatieven gescheiden door groene zones, waardoor ieder CPO de ruimte krijgt om een eigen identiteit te realiseren.

1.2 Vereniging ‘Erve Bosco’ voldoet aan de eisen voor een CPO-collectief
De Vereniging ‘Erve Bosco’ heeft zich als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is daardoor een rechtspersoon. Ze bestaat uit meer dan 5 leden en laat zich bijstaan door een professionele CPO-begeleider.

1.3 De samenwerkingsovereenkomst is de opmaat naar een koopovereenkomst
De samenwerkingsovereenkomst biedt voor beide partijen duidelijkheid in afspraken en hoe we het vervolgproces inrichten. Uiteindelijk resulteert dit in een koopovereenkomst met de leden van de Vereniging voor levering van bouwrijpe grond. Hierin worden afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst verder uitgewerkt en vastgelegd.

2.1 Het college is verplicht om persoonsgegevens te beschermen en mag deze niet openbaren
Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo kan geen informatie openbaar worden gemaakt als dit de persoonlijke levenssfeer schaadt en dit belang zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Voor toepassing van deze uitzonderingsgrond moet sprake zijn van tot een natuurlijke persoon herleidbare informatie. Is daar sprake van, dan is het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer aan de orde. Informatie is herleidbaar wanneer de informatie op zichzelf

of in combinatie met andere informatie zonder onevenredige inspanning te herleiden is tot een persoon.

Persoonsgegevens zijn onder andere naam, adres en woonplaats, zoals deze op de ledenlijst van Vereniging ‘Erve Bosco’ zijn te vinden. Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van deze bijlage, handelen we volgens de Wet open overheid.

3.1 Burgemeester kan een wethouder machtigen
De samenwerkingsovereenkomst zal worden ondertekend tijdens een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en het bestuur van de CPO-vereniging. De gemeente wordt in dat overleg vertegenwoordigd door wethouder Van Ulzen. De burgemeester is op grond van artikel 171 Gemeentewet bevoegd tot het vertegenwoordigen van de gemeente in rechte (dus ook voor het ondertekenen van overeenkomsten). Hij kan bepalen dat namens hem ondertekend kan worden op grond van artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht.

Kanttekeningen
1.1. Ontwikkelingen op de woningbouwmarkt kunnen een risico vormen voor de afname van grond
De Vereniging heeft als taak om de 25 woningen toe te wijzen aan haar leden. Ontwikkelingen op de woningbouwmarkt, bijvoorbeeld de stijging van bouwkosten, kunnen ervoor zorgen dat leden van de Vereniging niet meer in aanmerkingen kunnen of willen komen voor een bouwkavel. Als uiteindelijk geen 25 woningen aan leden van de Vereniging kunnen worden toegewezen, kan de samenwerkingsovereenkomst door de gemeente worden ontbonden.

1.2 Uit te geven grond wordt gesplitst in appartementsrechten
De Gemeente stelt na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst een koopovereenkomst op tussen de Gemeente en de Vereniging ‘Erve Bosco’ met betrekking tot de Bouwkavels, waarin medewerking wordt verleend voor een ABC-levering. De Gemeente zal voorafgaand aan de levering zorgdragen voor splitsing in appartementsrechten, mits naar het oordeel van de Gemeente voldoende vaststaat dat alle 25 appartementsrechten inclusief bijbehorend aandeel in de gemeenschappelijke ruimte worden afgenomen door leden van de Vereniging. Indien één of meer appartementsrechten niet worden afgenomen door leden van de Vereniging, behoudt de Gemeente het recht om de volledige levering te annuleren en niet tot verkoop van de appartementsrechten over te gaan.

Integrale afstemming
Externe grondzakenjurist – Metafoor Legal
Planeconoom – team Economie en Regio
Projectmanager – team Ruimte Initiatief
Projectsecretaris – team Ruimte Initiatief

Privacy en Security Officer – team Informatie en Interne Dienstverlening

Financiën
In de samenwerkingsovereenkomst is een grondprijs opgenomen. Deze grondprijs is residueel bepaald op basis van de Grondprijzennota 2025 en wordt nader vastgelegd in de nog op te stellen en te sluiten koopovereenkomst. De grondprijs past binnen de grondexploitatie voor Nieuwveense Landen en de inkomsten komen ook ten gunste aan deze grondexploitatie (77610-345).

Effecten overige programma's
n.v.t.

Communicatie
Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst vindt plaats tijdens een gezamenlijk moment in het bijzijn van een fotograaf. Na ondertekening zal er een persbericht rondgestuurd worden.

Uitvoering
Na besluitvorming kan de samenwerkingsovereenkomst door partijen worden ondertekend.

Bijlagen
1. Samenwerkingsovereenkomst Vereniging 'Erve Bosco', incl. bijlagen
2. Persbericht