

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Evaluatie & Beleid

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Evaluatie & Beleid Geschiktheid locatie & Randvoorwaarden

Toewijzing locatie

- Geef iedereen (incl. omwonenden) de kans kennis op te doen over de aanbesteding van de CPO-locatie, zich te oriënteren op de mogelijkheden en een plan in te dienen via een maatschappelijke aanbesteding incl. CPO-campagne.
- Na de toewijzing van de locatie moeten direct afspraken worden gemaakt over de taakverdeling (incl. communicatie) tussen de gemeente en het CPO. De afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst of in de koopovereenkomst.

Oprichting CPO

- Alle deelnemers tekenen bij aanvang dat zij achter de ontwikkeling staan (naam, adres, handtekening).
- Er wordt door de CPO-vereniging een reservelijst van belangstellenden voor het CPO bijgehouden (en regelmatig geactualiseerd).
- Het CPO moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De gemeente krijgt een kopie van de inschrijving en statuten.
- Van elk overleg met de gemeente en openbare bijeenkomsten maakt het CPO een verslag inclusief vermelding wie bij het overleg aanwezig is geweest.

Adviseur / begeleiding

- Neem in de randvoorwaarden op dat een CPO-groep zich moet laten begeleiden door een adviseur met ervaring met (het begeleiden van) CPO-projecten. Zorg voor (een) begeleider(s) die processen kan/kunnen managen.
- De CPO-groep geeft schriftelijk aan dat ze achter de keuze voor hun adviseur staan. Wanneer de adviseur handelt namens het CPO, moet dit mandaat schriftelijk zijn vastgelegd en bekend zijn bij de gemeente. Uit de mandatering moet de rol en bevoegdheid van de begeleider blijken.
- Zorg, om de betrokkenheid te verhogen, dat altijd minstens één lid van de CPO-groep aanwezig is bij een overleg

Financiën & Levering grond

- Geef een CPO zo snel mogelijk duidelijkheid over de grondprijs. Het is van belang om goede afspraken te maken over de verschillende financiële componenten, zodat voor de groep duidelijk is waar ze aan toe zijn.
- Onderzoek per CPO mogelijkheden om de financiële kwetsbaarheid van CPO-groepen te beperken.
- Het is niet wenselijk gemeentelijke geldleningen aan CPO-groepen te verstrekken.
- In de Nota Grondprijsbeleid geen aparte prijs voor CPO projecten opnemen.
- Wanneer grond aan het CPO wordt verkocht en niet aan afzonderlijke deelnemers, moeten alle deelnemers de koopovereenkomst tekenen.
- De Groninger Akte heeft voor- en nadelen. Per situatie moet worden overwogen of de Groninger Akte meerwaarde biedt. (o.a. overdrachtsbelasting i.p.v. btw).
- Afgebakende locaties (zoals een hofje) lenen zich er voor om het eigendom van de gezamenlijke ruimte (met openbaar karakter) bij de CPO-groep te laten.
- In toekomstige exploitatiebegrotingen voor CPO-locaties rekening houden met langere doorlooptijden en intensievere begeleiding t.o.v. locaties die door een ontwikkelaar of in gemeentelijke uitgifte aan individuele particulieren worden ontwikkeld.

Communicatie

- Voor het slagen van het project is een goede communicatie met de buurt essentieel, maar de invloed van de omwonenden kan niet groter zijn dan wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar de locatie ontwikkelt. Het verplicht stellen van draagvlak is niet gewenst.
- De gemeente moet de omwonenden vanaf de maatschappelijk aanbesteding informeren en betrekken door middel van een adviserende rol. Na toewijzing van de locatie moeten de omwonenden hier door de gemeente (in overleg met het CPO-initiatief) over worden geïnformeerd. Hierbij moet worden aangegeven wie verantwoordelijk is voor de communicatie over de (bouw)plannen en duidelijk de rollen en verantwoordelijkheden worden aangegeven (verwachtingsmanagement).
- Het CPO-initiatief is na toewijzing van de locatie verantwoordelijk voor tijdige communicatie over de (bouw)plannen en moet zich aantoonbaar inspanssen weerstand te voorkomen of te beperken

door omwonenden te informeren over betrekken bij de planvorming. De omwonenden hebben een adviserende rol. Op basis van de adviezen moet de CPO-groep zich inspannen weerstand te voorkomen of beperken. De adviezen zijn richtinggevend, niet bindend of beslissend. De gemeente is verantwoordelijk voor het afwegen van de belangen.

- Maak samen met het CPO een projectplanning (stappenplan), waarbij beide partijen zich moeten inspannen deze planning te halen.
- Maak het CPO duidelijk dat onvoorziene omstandigheden het proces kunnen vertragen of tot extra kosten kunnen leiden

Bestuurlijke betrokkenheid

- Het uitgangspunt bij CPO-projecten is dat de betrokken wethouder geen actieve rol heeft. Wel kan de betrokken wethouder in gesprek met belanghebbenden en betrokkenden partijen om te proberen bezwaren weg te nemen of tot overeenstemming te komen. De vooraf meegegeven kaders en het (gemeentelijk) beleid zijn hierbij leidend. Daarnaast moet precedentwerking worden voorkomen.

CPO Evaluatie en beleid - deel 1
CPO Evaluatie en beleid - deel 2