

Subsidieregeling collectief particulier opdrachtgeverschap Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Gelet op artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten de bouw van goedkope koopwoningen willen stimuleren om met name starters meer mogelijkheden op de woningmarkt te bieden;

Overwegende dat dergelijke woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) naar eigen wens kunnen worden gerealiseerd;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten initiatiefnemers van CPO-projecten tegemoet willen komen in de voorbereidingskosten hiervan, mede gelet op de moeizame financiering van de voorbereidingsfase;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten daartoe op 1 september 2008 de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap hebben vastgesteld;

Overwegende dat Provinciale Staten op 12 oktober 2012 de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant hebben vastgesteld, waarin de uitgangspunten van het Kader financieel beheer rijkssubsidies zijn geïmplementeerd, alsmede een algehele actualisatie is doorgevoerd;

Overwegende dat aanpassing van de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap aan de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant leidt tot een groot aantal noodzakelijke wijzigingen en Gedeputeerde Staten het derhalve wenselijk achten een geheel nieuwe regeling vast te stellen;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. CPO: collectief particulier opdrachtgeverschap;
- b. collectief particulier opdrachtgeverschap: vorm van woningbouwontwikkeling, waarbij particulieren in groepsverband hun bouwkafeel met woonbestemming kopen of in erfpacht verwerven om zo met maximale invloed hun woning te laten ontwerpen en bouwen voor eigen gebruik;
- c. CPO-project: woningbouwproject dat door middel van CPO wordt gerealiseerd;
- d. koopstarter: natuurlijk persoon die voor het eerst een koopwoning wil aanschaffen;
- e. koopwoning: woning in eigendom van een particulier;
- f. vereniging: vereniging met volledige rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 27 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. voorbereiding: handelingen voorafgaand aan het besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning of het moment dat de keuze is gemaakt deze niet aan te vragen.

Artikel 2 Doelgroep

Subsidie kan worden aangevraagd door een vereniging.

Artikel 3 Subsidievorm

- 1 Gedeputeerde Staten verstrekken op grond van deze regeling projectsubsidies.
- 2 Subsidies, bedoeld in het eerste lid, worden verstrekt in de vorm van een geldbedrag.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor projecten gericht op de voorbereiding van een CPO-project.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Subsidie wordt geweigerd indien:

- a. de voorbereiding van een CPO-project reeds is afgerond;
- b. voor het project reeds eerder op grond van deze regeling of de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap subsidie is verstrekt.

Artikel 6 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 4 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. het project wordt begeleid door een professionele partij die geen direct belang heeft bij de realisering van het CPO-project;
- b. het CPO-project, waarop het project betrekking heeft:
 - 4°. wordt gerealiseerd in de provincie Noord-Brabant;

wordt uitgevoerd door een groep particulieren die zich heeft verenigd in een vereniging;

bestaat uit ten minste drie koopwoningen;

heeft de instemming en medewerking van de gemeente waarin het CPO-project wordt gerealiseerd;

- c. de subsidieaanvrager:
- 1°. heeft als statutaire doelstelling het realiseren van een CPO-project;
 - 2°. bestaat ten minste voor de helft uit koopstarters.

Artikel 7 Vereisten subsidieaanvraag

Subsidieaanvragen worden ingediend voor 1 juli 2015.

Artikel 8 Subsidieplafond

Gedeputeerde Staten stellen het subsidieplafond voor subsidies als bedoeld in artikel 4, voor de periode van 1 april 2013 tot en met 30 juni 2015, vast op € 2.552.000.

Artikel 9 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 4.000 per te realiseren koopwoning in het CPO-project tot een maximum van € 200.000 per project.

Artikel 10 Verdeelcriteria

- 1 Subsidie wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen.
- 2 Indien een subsidieaanvraag nog niet volledig is, geldt voor het bepalen van de onderlinge rangschikking voor de verdeling van de subsidie de dag waarop de subsidieaanvraag volledig is als datum van binnenkomst.
- 3 Dreigt het subsidieplafond op enige dag te worden overschreden, dan vindt rangschikking van de op die dag binnengekomen volledige subsidieaanvragen plaats door middel van loting.

Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieontvanger

De subsidieontvanger heeft in ieder geval de volgende verplichtingen:

- a. het project is uiterlijk binnen twee jaar na de datum waarop de subsidie is verleend gerealiseerd;
- b. voor subsidies van € 25.000 en hoger wordt jaarlijks een tussentijds voortgangverslag overgelegd, indien de periode vanaf de verlening van de subsidie tot de afronding van de voorbereiding meer dan twaalf maanden bedraagt.

Artikel 12 Prestatieverantwoording

- 1 Bij subsidies tot € 25.000 toont de subsidieontvanger desgevraagd aan dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan door het overleggen van een omgevingsvergunning of indien deze niet is verleend een activiteitenverslag.
- 2 Bij subsidies van € 25.000 en hoger toont de subsidieontvanger bij de aanvraag tot subsidievaststelling aan dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan door het overleggen van een omgevingsvergunning of indien deze niet is verleend, een activiteitenverslag.

Artikel 13 Bevoorschotting en betaling

- 1 Gedeputeerde Staten verstrekken voor subsidies van € 25.000 en hoger een voorschot van 100% van het verleende subsidiebedrag.
- 2 Het voorschot, bedoeld in het eerste lid, wordt in een keer betaald.

Artikel 14 Subsidievaststelling

Met toepassing van artikel 22, zevende lid, van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant, verklaren Gedeputeerde Staten op subsidies van € 125.000 en hoger artikel 21 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 Evaluatie

Gedeputeerde Staten zenden in 2015 binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze regeling en vervolgens telkens na twee jaar aan Provinciale Staten een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling in de praktijk.

Artikel 16 Intrekking

De Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap wordt ingetrokken.

Artikel 17 Overgangsrecht

Voor subsidieaanvragen ingediend voor inwerkingtreding van deze regeling blijft de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap zijn werking behouden.

Artikel 18 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2013 en vervalt met ingang van 1 juli 2015.

Artikel 19 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling collectief particulier opdrachtgeverschap Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 19 maart 2013

Gedeputeerde Staten voornoemd,

de voorzitter prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris drs. W.G.H.M. Rutten

Algemeen

Aanleiding Aangezien starters op de woningmarkt het moeilijk hebben om in het bezit van een eigen betaalbare woning te komen is in het bestuursakkoord 2007-2011 opgenomen dat er wordt geëxperimenteerd met nieuwe vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap. De Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap is een succes gebleken. In 2011 is het subsidieplafond van € 5 miljoen bereikt. Gelet op het belang van CPO is voor de bestuursperiode 2011-2015 besloten tot continuering van de stimulering van CPO met € 4 miljoen.

Het doel van deze regeling is het stimuleren dat CPO-projecten worden gerealiseerd. Alvorens de deelnemers aan een CPO-project tot aankoop van de grond en op basis daarvan tot afsluiting van een hypothecaire lening kunnen overgaan, verstrijkt de nodige tijd waarin wel allerlei kosten gemaakt moeten worden. Tijdens deze voorbereidingsfase kan de financiering een probleem zijn.

Juridisch kader Deze subsidieregeling is vastgesteld op grond van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant (Asv). Dit betekent dat een aantal aspecten van de verstrekking van subsidies niet in deze subsidieregeling zijn vastgelegd, maar in de Asv. In de Asv staat onder meer waar de aanvraag moet worden ingediend, wat de beslistermijnen zijn voor Gedeputeerde Staten en algemene verplichtingen voor de subsidieontvanger, zoals de meldingsplicht. Ook de Algemene wet bestuursrecht bevat algemene bepalingen die onverkort van toepassing zijn op subsidies die verstrekt worden op grond van deze subsidieregeling.

Artikelsgewijs

Artikel 2 Doelgroep Subsidie kan alleen worden aangevraagd door een vereniging. Een vereniging heeft een bepaald doel en bestaat uit leden. Er is hierbij sprake van een verankering in een verenigingsstructuur. Er is gekozen voor een vereniging vanwege de interne democratie binnen een vereniging.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten Bij projecten gericht op de voorbereiding van een CPO-project kan worden gedacht aan het oprichten van de vereniging, het ontwerpen van de woningen door de architect, het maken van tekeningen van de woningen door de architect, het onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning en het begeleiden door de professionele partij van het CPO-project. Deze activiteiten zijn alleen subsidiabel indien zij zijn gericht op de realisering van het CPO-project.

Artikel 5 Weigeringsgronden Onder a Uit artikel 1, onder g, blijkt dat de voorbereiding pas is afgerond als al dan niet een omgevingsvergunning door de gemeente voor het CPO-project is verleend of als is besloten niet verder te gaan met het CPO-project en geen omgevingsvergunning aan te vragen. De weigeringsgrond onder a impliceert daarmee dat een subsidieaanvraag mag worden geweigerd, indien al eerder een omgevingsvergunning is verleend voor het desbetreffende project. De subsidie is bedoeld om de kosten van voorbereiding van CPO-projecten te financieren, omdat het voor particulieren lastig kan zijn deze financiering voor elkaar te krijgen. Op het moment dat de voorbereiding is afgerond, is het blijkbaar al gelukt de financiering rond te krijgen voor de voorbereiding en is deze niet meer nodig. Als de voorbereidingsfase is afgerond wordt een aanvraag voor subsidie geweigerd. Onder b Subsidie wordt geweigerd indien voor het project reeds eerder subsidie is verstrekt op grond van deze regeling of de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap. Een nieuw project kan echter wel op dezelfde bouwgrond zien.

Artikel 6 Subsidievereisten Gedeputeerde Staten stellen een aantal vereisten om voor subsidie in aanmerking te komen. Het CPO-project moet uit minimaal drie koopwoningen bestaan en bij voorkeur uit meer woningen. De reden hiervoor is dat bij CPO-projecten door het bouwen van meerdere woningen

schaalvoordelen ontstaan, waardoor de woningen goedkoper kunnen worden gerealiseerd. Met een ondergrens van drie koopwoningen wordt daarnaast de mogelijkheid geboden dat ook in meer landelijke kernen CPO-projecten gerealiseerd kunnen worden.

Voor starters op de woningmarkt is het op dit moment moeilijk om een betaalbare koopwoning te vinden. Gedeputeerde Staten willen daarom met deze regeling vooral koopstarters de mogelijkheid bieden om een woning te realiseren en nemen in deze regeling de voorwaarde op dat ten minste de helft van de deelnemers aan een CPO-project een koopstarter betreft. Gedeputeerde Staten willen bevorderen dat CPO-projecten daadwerkelijk worden gerealiseerd. Voor realisatie van een project is bouwgrond nodig en medewerking van de gemeente. Aan de aanvrager wordt daarom gevraagd een instemmings- en medewerkingsverklaring van het gemeentebestuur te overleggen, waaruit blijkt dat het bouwplan binnen het beleid en de regelgeving van de gemeente past en er bouwgrond beschikbaar is. Vaak zal de gemeente de bouwgrond beschikbaar stellen, maar dat kan ook door een andere partij worden gedaan. Daarnaast zal de gemeente aan de CPO-groep moeten aangeven hoe een project binnen een bestemmingsplan kan passen. Ook kan het voorkomen dat een procedure tot wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan moet worden gevoerd. Bovendien dient uit de instemmings- en medewerkingsverklaring de medewerking van het gemeentebestuur te blijken voor het aantal woningen, waarvoor de aanvraag is gedaan.

Bij een woningbouwproject komt veel kijken en bij een CPO-project moet dat ook nog eens worden afgestemd met alle deelnemers aan het project. Om te zorgen dat de voorbereiding goed verloopt willen Gedeputeerde Staten dat de CPO-groep wordt begeleid door een professionele partij (bijvoorbeeld een bouwbegeleidingsbureau), die ervaring heeft met het begeleiden van CPO-projecten (of het begeleiden van bouwprojecten van particulieren). Dit mogen meerdere partijen zijn. Het begeleidingsbureau begeleidt dan het groepsproces en zorgt ervoor dat de groep de rol van opdrachtgever goed vervult. Daarnaast biedt de begeleider hulp bij het plannen en uitvoeren van het bouwproces. De onafhankelijkheid van het bureau is erg belangrijk. Een onafhankelijk bureau kan CPO-groepen helpen bij het maken van afspraken met bijvoorbeeld een aannemer, of bij de prijsvorming, zonder zelf belang te hebben bij bijvoorbeeld een bouwer. De begeleiding geldt voor de gehele voorbereidingsfase. De professionele partij dient geen direct belang te hebben in het concrete woningbouwproject, om de keuzevrijheid van de CPO-groep ten aanzien van de partijen die het woningbouwproject gaan realiseren te garanderen. De professionele partij kan dus niet zelf deelnemen aan het project.

Artikel 9 Subsidiehoogte Een CPO-project kan bestaan uit een combinatie van huur- en koopwoningen. Voor het bepalen van de hoogte van de subsidie, worden echter uitsluitend de koopwoningen in een CPO-project in aanmerking genomen. De reden hiervoor is dat de provincie ervan uitgaat dat de verhuurder van de woningen de kosten in het voortraject van het CPO-project kan financieren.

Artikel 14 Vaststellingsarrangement Subsidies kunnen op grond van dit artikel in de arrangementen vallen van de artikelen 20 en 21 van de Asv. Dit betekent dat de subsidieontvanger voor subsidies van € 25.000 en hoger ten behoeve van de vaststelling van de subsidie een aanvraag tot subsidievaststelling moet indienen bij Gedeputeerde Staten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris

drs. W.G.H.M. Rutten