

**Besluit van 20 maart 2012, nr. 2012-6149 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012**

**Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;**

Overwegende dat het wenselijk is dat er in de provincie Noord-Holland meer woningen worden gebouwd door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Gelet op artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Noord-Holland 2011;

**Besluiten vast te stellen:**

Uitvoeringsregeling subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012

**1 Algemene bepalingen**

**Artikel 1**

Subsidie wordt verstrekt aan een stichting of vereniging met volledige rechtspersoonlijkheid, waarvan de deelnemers of leden natuurlijke personen zijn die voor eigen bewoning en zonder winst oogmerk minimaal 3 woningen in de provincie Noord-Holland laten realiseren.

**Artikel 2**

Gedeputeerde staten verstrekken geen subsidies van minder dan € 5.000,-.

**Artikel 3**

Een aanvraag om subsidie wordt niet behandeld indien de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd is voltooid voordat de aanvraag om subsidie is ontvangen.

**Artikel 4**

Gedeputeerde staten stellen voor de subsidies op grond van paragraaf 2 en paragraaf 3 subsidieplafonds vast.

**Artikel 5**

- 1 Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van ontvangst.
- 2 Wanneer een aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag, de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
- 3 Indien meerdere aanvragen op dezelfde dag worden ontvangen en door honorering van deze aanvragen het subsidieplafond wordt overschreden, wordt de aanvraag met de laagste projectkosten als eerste in behandeling genomen.
- 4 Gedeputeerde staten beslissen binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag om subsidie.

**2 Subsidie initiatieffase**

**Artikel 6**

- 1 Subsidie kan worden verstrekt voor het opstellen van een projectplan voor de realisatie van de woningen.
- 2 In het projectplan komen tenminste de volgende onderwerpen aan de orde:
  - a Een indicatie van het aantal en typen woningen;
  - b Een indicatie van de stichtingskosten van de woningen;
  - c Een indicatie van de kosten van de gronden;
  - d De juridische en de planologische haalbaarheid van de realisatie van de woningen;
  - e Een investeringsbegroting waaruit de economische haalbaarheid van de realisatie van de woningen blijkt;
  - f De projectorganisatie;
  - g De planning en de realisatietermijn van de realisatie van de woningen;
  - h De beheersing van het projectrisico;
  - i Een conclusie over de haalbaarheid van de realisatie van de woningen.

**Artikel 7**

Bij subsidies van minder dan € 10.000,- gaat geen beschikking omtrent subsidieverlening aan de subsidie vaststelling vooraf.

**Artikel 8**

Een aanvraag om subsidie bevat tenminste:

- a een begroting van de kosten voor het opstellen van een projectplan;
- b een financieringsplan van de kosten voor het opstellen van een projectplan;
- c een inhoudelijke beschrijving van de activiteit;
- d offertes van de deskundige;
- e een document waaruit blijkt dat het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad bereid is om een CPO project op de betreffende locatie mogelijk te maken;
- f een opgave van het nummer van inschrijving bij de Kamer van koophandel;
- g een overzicht van de deelnemers of leden.

**Artikel 9**

Subsidie wordt geweigerd indien:

- a de activiteit niet financieel haalbaar is;
- b er voor dezelfde activiteit reeds door gedeputeerde staten subsidie is verstrekt;
- c er aan de stichting of vereniging reeds een subsidie voor het opstellen van een projectplan als bedoeld in artikel 6 door gedeputeerde staten subsidie is verstrekt;
- d er voor de beoogde locatie voor de te realiseren woningen in de periode 2008 tot en met 2011 door gedeputeerde staten reeds een subsidie is verstrekt voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.

**Artikel 10**

- 1 Subsidie wordt verstrekt voor de volgende kosten:
  - a van een deskundige voor procesbegeleiding.
  - b van een deskundige voor het opstellen van een projectplan.
- 2 Subsidie wordt niet verstrekt voor de kosten van:
  - a de notaris voor het oprichten van de stichting of vereniging;
  - b het opstellen van een programma van eisen;
  - c het opstellen van een voorlopig of definitief ontwerp;
  - d het opstellen van een bestek;

**Artikel 11**

De subsidie bedraagt 75% van de subsidiabele kosten tot maximaal € 15.000,-.

**Artikel 12**

De subsidieontvanger is verplicht om binnen twee jaar na ontvangst van de beschikking omtrent subsidieverlening het projectplan te hebben voltooid.

**Artikel 13**

- 1 Een aanvraag tot vaststelling van de subsidie wordt ingediend binnen 13 weken na voltooiing van de activiteit.

- 2 Gedeputeerde staten beslissen binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling van de subsidie.

**3 Subsidie planontwikkelingsfase****Artikel 14**

- 1 Subsidie kan worden verstrekt voor planontwikkeling voor de te realiseren woningen.
- 2 De planontwikkeling bestaat uit het opstellen van:
  - a een programma van eisen van de te realiseren woningen;
  - b een voorlopig ontwerp van de te realiseren woningen;
  - c een definitief ontwerp van de te realiseren woningen, of
  - d een bestek van de te realiseren woningen.

**Artikel 15**

- 1 De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een lening.
- 2 Over de lening wordt geen rente berekend.

**Artikel 16**

Een aanvraag om subsidie bevat tenminste:

- a een begroting van de kosten van de planontwikkeling;
- b een financieringsplan van de kosten van de planontwikkeling;
- c een inhoudelijke beschrijving van de activiteit;
- d offertes van de deskundige;
- e een projectplan als bedoeld in artikel 6, tweede lid, waaruit de haalbaarheid van het project blijkt;
- f een opgave van het aantal definitief te bouwen woningen;
- g de gemiddelde stichtingskosten van de woningen, exclusief de kosten van de gronden;
- h een opgave van het nummer van inschrijving bij de Kamer van koophandel;
- i een overzicht van de deelnemers of leden;
- j een document waaruit blijkt dat het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad bereid is om het project op de betreffende locatie mogelijk te maken;
- k een beschrijving van de wijze waarop de aanvrager de lening gaat aflossen.

**Artikel 17**

Subsidie wordt geweigerd indien:

- a de activiteit niet financieel haalbaar is;
- b er voor dezelfde activiteit reeds door gedeputeerde staten subsidie is verstrekt;
- c er aan de stichting of vereniging reeds een subsidie voor planontwikkeling als bedoeld in artikel 14 door gedeputeerde staten is verstrekt.
- d de gemiddelde stichtingskosten van de te realiseren woningen, exclusief de grondkosten, meer dan € 215.000,- zal bedragen.

**Artikel 18**

- 1 Subsidie wordt verstrekt voor de volgende kosten:
  - a van een deskundige voor procesbegeleiding.
  - b van een deskundige voor het opstellen van een programma van eisen, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp of bestek van de te realiseren woningen.
- 2 Subsidie wordt niet verstrekt voor de kosten van:
  - a de notaris voor het oprichten van de stichting of vereniging;
  - b het opstellen van een projectplan van de woningen.

**Artikel 19**

De subsidie bedraagt een maximum van € 4.000,- per te realiseren woning tot maximaal € 80.000,- per stichting of vereniging.

**Artikel 20**

- 1 De subsidie wordt verstrekt onder de ontbindende voorwaarde dat er, binnen 3 maanden na ontvangst van de subsidiebeschikking, een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in artikel 4:36 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gesloten.
- 2 In de uitvoeringsovereenkomst komen tenminste de volgende onderwerpen aan bod:
  - a De looptijd van de lening is maximaal 2 jaar;
  - b de opeisbaarheid van de lening;
  - c aflossing van de lening.

**Artikel 21**

De subsidieontvanger is verplicht om binnen twee jaar na de datum waarop de uitvoeringsovereenkomst tot stand gekomen is de activiteit te hebben voltooid.

**4 Slotbepalingen****Artikel 22**

- 1 Deze regeling treedt inwerking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin zij is geplaatst.
- 2 Deze regeling vervalt op 1 januari 2016.
- 3 Deze regeling wordt aangehaald als Uitvoeringsregeling subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012.

Haarlem, 20 maart 2012.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

J.W. Remkes, voorzitter.

G.E.A. van Craaikamp, provinciesecretaris.

## Toelichting bij Uitvoeringsregeling subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012

### Context

De provincie stimuleert initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Van CPO is sprake als een groep particulieren georganiseerd in een vereniging of stichting, besluit om samen een bouwlocatie te verwerven om vervolgens naar eigen inzicht een woonproject van minimaal 3 woningen voor eigen gebruik te realiseren. Het collectief bepaalt zelf met welke partijen de doelstelling gerealiseerd wordt en treedt op als opdrachtgever. Het kan gaan om nieuwbouw of om de herontwikkeling van bestaande gebouw(en).

Bij CPO staat de woonconsument centraal, het draagt bij aan een betere afstemming van vraag en aanbod. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren (Goed Wonen in Noord-Holland, Provinciale Woonvisie 2010-2020). De provincie vindt CPO kansrijk. Onder andere voor bouwlocaties waar niet meer gebouwd wordt en in dorpen waar starters willen blijven wonen en in achterstandwijken waar meer koopwoningen gewenst zijn (Coalitieakkoord 2011). CPO kan uitkomst bieden voor senioren en zorgvragers. Zij hebben minder kans op het vinden van een geschikte en betaalbare woning en hebben soms specifieke woonbehoeften en -wensen. Ook kan CPO interessant zijn voor jonge startende huishoudens en voor doorstromers uit huurwoningen. Voor deze woningzoekenden is het huidige woningaanbod vaak te duur.

De provincie biedt financiële ondersteuning omdat CPO projecten in de initiatief- en planontwikkelingsfase kosten maken zonder dat deze door een hypotheek kunnen worden gefinancierd. De activiteiten die hiervoor in aanmerking komen, zijn (zie figuur 1):

- Het opstellen van een **projectplan** in de **initiatieffase**. Hierin wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Voor deze activiteit wordt een **subsidie** (zonder terugbetalingsverplichting) verstrekt.

- Het opstellen van een **Programma van Eisen, een Voorlopig en Definitief Ontwerp en een bestek** in de volgende **planontwikkelingsfase**. Voor deze activiteiten wordt een **subsidie in de vorm van een lening** verstrekt. Hiervoor geldt een terugbetalingsverplichting.

De subsidie in de initiatieffase wordt verstrekt voor de kosten voor procesbegeleiding en voor het opstellen van een projectplan. De subsidie in de vorm van een lening in de planontwikkelingsfase wordt verstrekt voor de kosten voor het opstellen van een Programma van Eisen, een Voorlopig en Definitief ontwerp en een bestek van de te realiseren woningen. Het resultaat na de planontwikkelingsfase is een definitief ontwerp en afspraken met de verschillende betrokken partijen op basis waarvan de bouw kan starten (realisatiefase). In deze toelichting worden enkele artikelen nader toegelicht.

### Paragraaf 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Doelgroep

De subsidie wordt verstrekt aan een collectief van toekomstige bewoners die gezamenlijk grond verwert voor een eigen bouwproject en gezamenlijk optreden als opdrachtgever. De woningen worden in groepsverband en voor eigen gebruik gerealiseerd. Het collectief moet verenigd zijn in de vorm van een stichting of vereniging. De vereniging moet volledige rechtsbevoegdheid hebben als bedoeld in artikel 2.27 van het Burgerlijk Wetboek, die tot doel heeft om een CPO project te realiseren. Consumentgericht bouwen en Medeopdrachtgeverschap door professionele verhuurders en projectontwikkelaars wordt niet gesubsidieerd. Deze partijen hebben commerciële belangen.

### Paragraaf 2 Subsidie initiatieffase

#### Artikel 6 Voorwaarden

De subsidie is gericht op het inschakelen van deskundige(n) voor het opstellen van een projectplan en voor procesbegeleiding. Voor het slagen van een CPO project is behalve het bouwproces ook een goed groepsproces noodzakelijk. Het verdient de voorkeur een onafhankelijke deskundige, die geen direct belang heeft, in te huren voor de werkzaamheden. De deskundige

**Figuur 1: Planfasen, activiteiten en financiering**

| Planfase     |                  | Initiatief         | Planontwikkeling                             |                           | Realisatie                                  |
|--------------|------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| Activiteiten | Project-voorstel | Projectplan        | Programma van Eisen / Voorlopig Ontwerp      | Definitief Ontwerp bestek | Vorbereiding / aanbesteding<br>Bouw project |
| Financiering |                  | Subsidie provincie | Subsidie in de vorm van een lening Provincie |                           | Hypothecaire lening bank                    |

kan ook een woningbouwcorporatie zijn. Indien er sprake is van voldoende deskundigheid bij de leden van het collectief zelf, dan dient dit te worden aangetoond. Van belang is er sprake is van keuzevrijheid bij de deelnemers.

In het projectplan moet een indicatie van de stichtingskosten (optelsom grond- en bouwkosten) worden opgenomen. Hierbij dienen de grondkosten apart vermeld te worden. Dit omdat alleen CPO projecten met stichtingskosten van gemiddeld € 215.000,- exclusief grondkosten, in aanmerking komen voor een subsidie in de vorm van een lening in de planontwikkelingsfase.

In het projectplan moet de planologisch juridische haalbaarheid worden aangetoond. Hierbij dient aangegeven te worden of de beoogde locatie past in het gemeentelijk ruimtelijk en woonbeleid (bestemmingsplan en gemeentelijke/regionale woonvisie en Regionaal Actieprogramma Wonen). De locatie moet ook passen binnen het ruimtelijk beleid, de provinciale ruimtelijke Structuurvisie, en de Woonvisie van de provincie Noord-Holland.

De economische haalbaarheid moet worden aangetoond aan de hand van een investeringsbegroting. Om de haalbaarheid inzichtelijk te maken is een reëel overzicht van de te maken kosten van belang. Kosten zijn o.a.: grondkosten (koopcontract grond toevoegen), kosten bouwrijp maken, kosten voor het ontwerp (architect, constructeur, installateur etc.) en advisering, eventuele kosten voor aansluiting nutsvoorzieningen, bouwkosten, aannemingsovereenkomst etc. Naast deze kosten dient de beoogde dekking te worden aangegeven.

Naar gelang de grootte van het CPO project (wat betreft het aantal woningen en eventuele andere functies naast de woningen) dient er in het projectplan te worden ingegaan op de projectorganisatie (rollen en bevoegdheden), projectplanning en realisatietermijn en project- en risico beheersing (tijd, geld en kwaliteit).

#### **Artikel 8 Formulieren bij de aanvraag**

De vereniging of stichting moet een document toevoegen waaruit blijkt dat het betreffende college van B&W of de gemeenteraad bereid is om het project op de betreffende locatie mogelijk te maken. Het gaat erom dat de gemeente medewerking verleent. Uit het document moet blijken dat de betreffende locatie planologisch beschikbaar is voor woningbouw en dat de gemeente bereid is het project op die locatie mogelijk te maken.

#### **Artikel 9 Weigering**

De provincie heeft onder de CPO uitvoeringsregeling 2008-2010 ook subsidie verstrekt aan gemeenten voor het uitvoeren van een haalbaarheids-

onderzoek CPO. Een collectief dat subsidie aanvraagt voor een locatie waarvoor al een haalbaarheidsonderzoek door de gemeente is uitgevoerd met subsidie van de provincie, zal worden geweigerd.

#### **Paragraaf 3 Subsidie in de vorm van een lening planontwikkelingsfase**

Voor de planontwikkelingsfase is er voor CPO stichtingen/verenigingen een mogelijkheid om subsidie in de vorm van een lening aan te vragen. De subsidie in de vorm van een lening is voor 2 jaar. Bij de subsidieverstrekking sluit de provincie met de ontvangende CPO vereniging of stichting een uitvoeringsovereenkomst.

#### **Artikel 15 Formulieren bij de aanvraag**

Bij de aanvraag dient de CPO vereniging of stichting te beschrijven op welke wijze zij de lening gaan aflossen. Wanneer gestart wordt met de realisatie van de woningen, kan de lening uit de hypotheek die ieder huishouden in het collectief afzonderlijk afsluit, worden gefinancierd. Aan het bestuur van de CPO verenigingen/stichtingen is daarom het advies aan haar leden te vragen naar een intentieverklaring van een hypotheek van een bank (inclusief BKR toets). Tevens adviseert de provincie aan de CPO besturen om met de leden/deelnemers een zogenaamde deelnemingsovereenkomst te sluiten. Hierin committeert de deelnemer zich aan het CPO project en verklaart dat hij/zij akkoord gaat met de kosten voor de planontwikkeling. Bij uitval van leden zal de stichting of vereniging zelf nieuwe leden moeten zoeken. Een corporatie of bijvoorbeeld een aannemer kan hierbij als achtervangpartij een rol spelen door het bouwinitiatief gedeeltelijk over te nemen als een of meer leden tijdens het proces afhaken. Zie verder ook de toelichting bij paragraaf 2 artikel 6 en 8.

De vereniging of stichting moet een overzicht van het aantal deelnemers toevoegen. Dit aantal dient voldoende te zijn voor het beoogde aantal te realiseren woningen. Indien dit niet het geval is, dient de vereniging/stichting aan te geven op welke wijze zij zorg dragen voor voldoende deelnemers in het project.

#### **Artikel 19 Uitvoeringsovereenkomst**

In de uitvoeringsovereenkomst worden afspraken gemaakt over: de looptijd, de opeisbaarheid en de aflossing van de lening. In deze overeenkomst verplicht de aanvrager zichzelf de aangegane lening terug te betalen aan de provincie.

Uitgegeven op 27 maart 2012.

Namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
G.E.A. van Craaikamp, provinciesecretaris.