



Besluit van 26 november 2013, nr. 2013, 181477/254653 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling subsidie collectieve zelfbouw Noord-Holland 2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;

Overwegende dat het wenselijk is collectieve zelfbouw projecten in de provincie Noord-Holland te stimuleren door bij te dragen aan de voorfinanciering in de initiatief- en planontwikkelingsfase.

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

Besluiten vast te stellen:

Uitvoeringsregeling subsidie collectieve zelfbouw Noord-Holland 2013

1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Subsidie kan worden verstrekt aan een stichting, een coöperatieve vereniging of vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, waarvan de deelnemers of leden natuurlijke personen zijn die voor eigen bewoning minimaal drie woningen in de provincie Noord-Holland 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 subsidieplafonds vast voor:

- a subsidies op grond van paragraaf 2, en
- b subsidies op grond van paragraaf 3 en 4.

Artikel 5

- 1 Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van ontvangst.
- 2 Indien een aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad om 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 project kosten het eerste in behandeling genomen.
- 4 Gedeputeerde Staten beslissen binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag om subsidie.

2 Subsidie initiatief fase

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 het 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 te realiseren woningen.

Artikel 7

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

Artikel 8

- 1 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 als bedoeld in artikel 10, eerste lid;
 - e een document waaruit blijkt dat het college van burgemeesters en wethouders of de gemeenteraad bereid is om op de betreffende locatie de woningen mogelijk te maken;
 - f een opgave van het nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
 - g een overzicht van de deelnemers of leden.
- 2 Indien de woningen binnen de gemeente Amsterdam worden gerealiseerd bevat de aanvraag om subsidie tevens een document waaruit blijkt dat de betreffende stichting, vereniging of coöperatieve vereniging een optie gegund is op de kavel.

Artikel 9

Subsidie wordt geweigerd indien:

- a de activiteit niet financieel haalbaar is;
- b er voor de zelfde activiteit reeds door Gedeputeerde Staten subsidie is verstrekt;
- c er aan de aanvrager reeds een subsidie voor het opstellen van een projectplan als bedoeld in artikel 6 door Gedeputeerde Staten is verstrekt;
- d naar het oordeel van Gedeputeerde Staten de deelnemers of leden van de aanvrager geen doorslaggevende stem hebben in het ontwerp en de bouw van de woningen.

Artikel 10

Subsidie wordt verstrekt voor de kosten van:

- a een deskundige voor procesbegeleiding;
- b een deskundige voor het opstellen van een projectplan.

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 subsidiebeschikking 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

De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een renteloze geldlening.

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 aanvrager 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.
- e naar het oordeel van Gedeputeerde Staten de deelnemers of leden van de aanvrager geen doorslaggevende stem hebben in het ontwerp en de bouw van de woningen.

Artikel 18

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.

Artikel 19

De subsidie bedraagt € 8.000,- per te realiseren woning tot maximaal € 160.000,-.

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 tot stand komt.
- 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 Aanvullende subsidie planontwikkelingsfase

Artikel 22

- 1 Gedeputeerde Staten kunnen aanvullende subsidies verlenen voor planontwikkeling als bedoeld in artikel 14, aan aanvragers aan wie op grond van de Uitvoeringsregeling Subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012 reeds een subsidie voor planontwikkeling is verstrekt.
- 2 De aanvullende subsidie wordt verstrekt in de vorm van een renteloze geldlening.

Artikel 23

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 wordt de aanvraag niet in behandeling genomen indien de verstrekte lening is afgelost of opeisbaar is.

Artikel 24

De aanvullende subsidie bedraagt € 4.000,- per te realiseren woning tot maximaal € 80.000,-.

Artikel 25

De aanvullende subsidie wordt verstrekt onder de ontbindende voorwaarde dat er binnen 3 maanden na ontvangst van de subsidiebeschikking een gewijzigde uitvoeringsovereenkomst tot stand komt.

5 Slotbepalingen

Artikel 26

De subsidieontvanger is verplicht om het logo of de naam van de provincie op alle publiciteitsuitingen te plaatsen die betrekking hebben op de gesubsidieerde activiteit.

Artikel 27

- 1 Deze regeling treedt inwerking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin zij is geplaatst.
- 2 De Uitvoeringsregeling subsidie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Noord-Holland 2012 wordt ingetrokken.
- 3 Deze regeling vervalt op 1 januari 2016.
- 4 Deze regeling wordt aangehaald als Uitvoeringsregeling subsidie collectieve zelfbouw Noord-Holland 2013.

Haarlem, 26 november 2013.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

E. Post, voorzitter.

G.E.A. van Craaikamp, provinciesecretaris.

Toelichting

Context

De provincie stimuleert collectieve zelfbouw initiatieven. Van collectieve zelfbouw is sprake als een groep particulieren georganiseerd in een stichting, coöperatieve vereniging of vereniging, 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 bouw.

Bij collectieve zelfbouw 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 daarom zelfbouw kansrijk en biedt financiële ondersteuning omdat collectieve zelfbouw 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 verwerft voor een eigen bouwproject en gezamenlijk optreden als opdrachtgever. De woningen worden in groepsverband voor eigen gebruik gerealiseerd. Het collectief moet verenigd zijn in de vorm van een stichting, coöperatieve vereniging of vereniging. De vereniging moet volledige rechtsbevoegdheid hebben als bedoeld in artikel 2.27 van het Burgerlijk Wetboek, die tot doel heeft om een collectief zelfbouw project te realiseren. Consumentgericht bouwen 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 collectief zelfbouw 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 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 dat 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 projecten met stichtingskosten van

Figuur 1: Planfasen, activiteiten en financiering

Planfase		Initiatief	Planontwikkeling	Realisatie
			Programma van Eisen / Voorlopig Ontwerp	Vorbereiding / Bouw project
Activiteiten	Projectvoorstel	Projectplan	Definitief Ontwerp/ bestek	aanbesteding
Financiering		Subsidie provincie	Subsidie in de vorm van een lening Provincie	Hypothecaire lening bank

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 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.

De gemeente Amsterdam hanteert voor de kavels voor collectieve zelfbouw (bouwgroepkavels) een selectieprocedure. Wanneer er meer bouwgroepen een voorstel met onder andere een plan van aanpak en visie indienen, krijgt de groep met het meest realistische en meest duurzame voorstel een optie op de kavel. Als de bouwgroep wordt geselecteerd, krijgt deze van de gemeente een optie op het erfpachtrecht voor de kavel gegund. In Amsterdam kunnen uitsluitend de stichtingen of (coöperatieve) verenigingen met deze optie in aanmerking komen voor subsidie. Wanneer er geen selectieprocedure aan de orde is, moet dit uit de aanvraag blijken.

Paragraaf 3 Subsidie in de vorm van een lening planontwikkelingsfase

Voor de planontwikkelingsfase is er voor collectieve zelfbouw 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 vereniging of stichting een uitvoeringsovereenkomst.

Artikel 16 Formulieren bij de aanvraag

Bij de aanvraag dient de 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 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 collectieve zelfbouw besturen om met de leden/deelnemers een zogenaamde deelnemingsovereenkomst te sluiten. Hierin committeert de deelnemer zich aan het project en verklaart dat hij/zij akkoord gaat met de kosten voor de planontwikkeling. Een notaris kan hierbij adviseren.

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 20 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 10 december 2013.

Namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

G.E.A. van Craaikamp, provinciesecretaris.