

Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Doel

De provincie maakt de omslag van een kwantitatief naar een kwalitatief woonbeleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan. Het beleid is gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de inwoners van nu en voor de toekomst. Belangrijk daarbij is aan te sluiten op de wensen van de burger betreffende de woning en het woonmilieu. Om bewoners actief te ondersteunen en hun zeggenschap te geven is als pilot de beleidsregel "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap" (CPO) ingesteld.

CPO kan worden beschouwd als een variant op de traditionele kavelbouw, waarbij in één keer meerdere woningen worden gerealiseerd die samen een eenheid vormen (beeldkwaliteit) en waarbij de zeggenschap van de consument voorop blijft staan. Het collectief werkt aan een prettige woonbuurt en er ontstaat sociale betrokkenheid. Op een efficiënte manier wordt een complete buurt tot stand gebracht.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

De beleidsregel is van toepassing op een groep van particulieren die in groepsverband, zonder winst oogmerk, een kavel of pand aankopen om gezamenlijk woningen te realiseren. De CPO-groep treedt in de vorm van een stichting of vereniging op als één opdrachtgever naar architect en aannemer.

De verklaring van de termen in deze beleidsregel is in de toelichting in bijlage 1 opgenomen.

Subsidiabele activiteit en kosten gedurende het voortraject

Het gaat om een incidentele subsidie ten behoeve van de financiering van de kosten in het voortraject van het te realiseren CPO-project.

De activiteiten waarvoor subsidie verleend kan worden zijn:

- nieuwbouw.
- verbouw van bestaande panden (functiewijziging, bijvoorbeeld verbouw van school tot woningen).
- ingrijpende renovatie van woningen (waarbij bewoners uitgeplaatst moeten worden).

Subsidiabele kosten zijn de noodzakelijke uitgaven voor het bewerkstelligen van samenwerking bij een woningbouwproject van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. *Deze uitgaven hebben betrekking op het inhuren van onafhankelijke externe deskundigheid voor de procesbegeleiding, de centrale coördinatie of een architect.* Het gaat om activiteiten van de procesbegeleider of de gezamenlijk coördinerende architect, die betrekking hebben op het functioneren van het proces van het collectief. De kosten voor ambtelijke capaciteit van de gemeente komt niet in aanmerking voor subsidie.

Hoogte van de subsidie

De subsidie bedraagt maximaal 75% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 50.000,-- per project.

Subsidievoorwaarden:

1. Subsidie wordt aangevraagd door een groep particulieren die in een vereniging of stichting samenwerken. De aanvraag wordt voorzien van een advies van de gemeente waar het project gebouwd zal worden.
2. De aanvraag moet passen binnen het door Provinciale Staten van Groningen vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan, het regionale woonplan (indien van toepassing) en het woonplan van de betreffende gemeente.
3. Het CPO-project bestaat in principe uit tenminste 10 woningen. In de Eemsdelta, Oost Groningen en de gemeente de Marne bestaat het project uit tenminste 3 woningen. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd in specifieke situaties hiervan af te wijken.
4. De gemeente waarin het CPO-project gerealiseerd gaat worden, dient medewerking te verlenen aan het CPO-project. Deze medewerking moet blijken uit het feit dat er locaties met bouwgrond beschikbaar zijn voor het CPO-project en dat de gemeente bereid is om realisatie van het CPO-project op die locaties mogelijk te maken.
5. De CPO-groep die een subsidie aanvraagt voor een CPO-project moet tijdens het voortraject van dat project worden begeleid door een professionele partij die zelf geen direct belang heeft in de realisering van dat project.
6. Uitsluiting van subsidie: op het moment dat het voortraject is afgerond kan er voor het betreffende CPO-project geen aanspraak meer worden gemaakt op deze regeling. Er wordt geen subsidie verleend voor te realiseren huurwoningen in een CPO-project. Echter wel voor een mix van koop- en huurwoningen, bijvoorbeeld wanneer een woningcorporatie zelf geen direct financieel belang heeft, maar wel optreedt als de procesbegeleider van de groep.

Subsidieplafond en prioritering

In totaal hebben Gedeputeerde Staten van Groningen € 411.100 beschikbaar. Er kunnen slechts bijdragen worden toegekend tot maximaal het bedrag van het voor deze regeling vastgestelde subsidieplafond. Aanvragen om bijdragen die vanwege overschrijding van het subsidieplafond niet kunnen worden toegekend, worden door Gedeputeerde Staten afgewezen.

Aanvragen om een bijdrage op grond van deze regeling worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.

Subsidieaanvraag

Om voor een subsidie in aanmerking te komen levert een CPO-groep een volledig ingevuld aanvraagformulier in, zoals is vastgesteld bij deze regeling (bijlage 2), inclusief alle daarin gevraagde bescheiden, bij de gemeente waar het project gerealiseerd moet worden. De gemeente voegt bij de aanvraag een advies volgens de voorbeeldbrief die bij deze regeling is vastgesteld (bijlage 3). In het advies geeft de gemeente aan of zij medewerking verleent aan het project en of er bouwgrond beschikbaar is. Ook geeft de gemeente aan in hoeverre zij denkt dat de aanvraag aan de overige subsidiecriteria voldoet. De gemeente

stuurt vervolgens de aanvraag, inclusief alle daarin gevraagde bescheiden en het advies van de gemeente, door naar Gedeputeerde Staten.

De provincie controleert of de aanvraag volledig is en vraagt eventueel aanvullende informatie op. Na ontvangst van de volledige aanvraag neemt de provincie, indien mogelijk, binnen 8 weken een besluit over het verlenen van de subsidie. Op basis van geraamde of gemaakte kosten kan een voorschot worden verleend tot maximaal 70% van de toe te kennen bijdrag. Dit voorschot wordt binnen 30 dagen na het besluit tot subsidieverlening uitbetaald.

Stapelning van deze subsidie met andere subsidies is mogelijk.

Verplichtingen van de aanvrager

De verleende subsidie wordt alleen gebruikt ter financiering van kosten die voortkomen uit het voortraject voorafgaande aan de bouw. De activiteiten waarvoor de subsidie is verleend moeten zijn voltooid binnen 24 maanden na het verlenen van de beschikking. De verantwoording vindt plaats binnen 3 maanden zoals hieronder genoemd bij subsidievestiging en eindafrekening.

Aan de subsidie is de verplichting verbonden dat de subsidieontvanger jaarlijks voor 1 december schriftelijk verslag uitbrengt aan Gedeputeerde Staten over de voortgang van de activiteiten, voor zolang het voortraject loopt.

Indien na de aanvraag of verlening van een subsidie het CPO-project toch geen doorgang kan vinden dan dient de CPO-groep de provincie daarvan per direct schriftelijk op de hoogte te stellen. Daarbij dient de CPO-groep een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in voor de reeds gemaakte kosten in het voortraject.

De aanvragen kunnen vooraf met gemeentelijk advies worden ingediend vanaf 1 januari 2009 totdat het subsidiebudget op is.

Subsidievestiging en eindafrekening

Binnen 3 maanden nadat het voortraject van het CPO-project is afgerond dient de CPO-groep een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij Gedeputeerde Staten. Deze aanvraag is opgesteld conform de bij deze regeling opgenomen bijlage 4 en gaat vergezeld van de hierin gevraagde bescheiden. Het voortraject is afgerond op het moment dat de bouwvergunning voor het CPO-project is afgegeven.

De subsidie zal worden vastgesteld op de werkelijk gemaakte kosten in het voortraject van het CPO-project tot maximaal het bedrag van de verleende subsidie. Eventueel te veel ontvangen subsidie dient door de CPO-groep te worden terugbetaald. De CPO-groep is verplicht om binnen 30 dagen na de schriftelijke mededeling van de provincie de te veel ontvangen subsidie terug te betalen.

Intrekking en terugvordering

Gedeputeerde Staten kunnen een beschikking waarin wordt voorzien in de verlening of vaststelling van een subsidie geheel of gedeeltelijk intrekken als:

- a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze regeling gestelde voorschriften.
- b. de subsidie is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
- c. er binnen 12 maanden geen gebruik is gemaakt van de verleende subsidie.
- d. als tijdens het voortraject blijkt dat het CPO-project niet doorgaat of door zal gaan.

Bij de intrekking kunnen Gedeputeerde Staten de al betaalde bijdrage geheel of gedeeltelijk en eventueel met vergoeding van de wettelijke rente terugvorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.

Hardheidsclausule

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd af te wijken van deze regeling in gevallen waarin onverkorte toepassing daarvan voor een CPO-project gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het door deze regeling te dienen doel.

In gevallen die niet zijn voorzien in deze regeling, beslissen Gedeputeerde Staten naar redelijkheid en billijkheid.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na publicatie van deze regeling in het Provinciaal Blad.

Deze regeling kan worden aangehaald als: Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Groningen, 2008 Gedeputeerde Staten voornoemd,
de voorzitter.....
de secretaris.....

Bijlage 1: toelichting en verklaring termen

1. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: verwerven van een kavel en optreden als opdrachtgever voor de bouw van woningen op deze kavel, door een CPO-groep. De CPO-groep besluit zelf met welke partijen het woningbouwproject wordt uitgevoerd. De woningen worden in groepsverband en voor eigen gebruik gerealiseerd.
2. CPO-project: woningbouwproject dat door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd.
3. CPO-groep: groep natuurlijke personen die georganiseerd zijn in een vereniging of stichting die door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een woningbouwproject realiseert.
4. deelnemer aan CPO-project: een natuurlijke persoon die deel uitmaakt van een CPO-groep en met het CPO-project een woning voor eigen gebruik wil realiseren.
5. vereniging: vereniging met volledige rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2:27 van het Burgerlijk Wetboek die tot doel heeft om een CPO-project te realiseren.
6. stichting: stichting met volledige rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2:285 van het Burgerlijk Wetboek.
7. voortraject: de fase van een CPO-project die duurt vanaf de oprichting van een vereniging of stichting tot aan het verlenen van de bouwvergunning voor het CPO-project.

Bijlage 2: aanvraagformulier subsidie Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Ondergetekende,

Naam vereniging of stichting:

Adres:

Postcode / Woonplaats:

Giro-/bankrekeningnummer:.....

Kamer van Koophandel-nummer:

Te bereiken op: Telefoonnummer:.....

E-mailadres:.....

vraagt hierbij subsidie aan op grond van de Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ten behoeve van realisatie van het volgende CPO-project:

1. Naam CPO-project:
2. Aantal woningen in het project: totaal:woningen, waarvankoopwoningen enhuurwoningen.
3. Locatie waar het project gerealiseerd gaat worden: straatnaam:
..... plaats:
.....
4. Verwachting van het verkrijgen van de bouwvergunning voor het CPO-project van de gemeente (maand/jaar)
5. Aantal deelnemers aan het CPO-project:
6. Naam van de partij die het CPO-project professioneel begeleidt tijdens het voortraject:
.....
7. Startdatum en einddatum:en.....

In verband met deze aanvraag heeft ondergetekende bijgevoegd:

- Kopie van oprichtingsakte van de vereniging of stichting die de subsidie aanvraagt en het CPO-project gaat uitvoeren.
- Kopie van offerte/overeenkomst met de partij die het CPO-project professioneel begeleidt.
- Advies van de gemeente over de aanvraag van de subsidie.
- Planning en begroting

Ondertekening

Met de ondertekening van dit aanvraagformulier verklaart de ondergetekende dat de subsidie wordt gebruikt ter financiering van de kosten in het voortraject van het genoemde CPO-project. Na afronding van het voortraject zal ondergetekende de werkelijk gemaakte kosten in het voortraject inzichtelijk maken.

Ik (wij) verkla(a)r(en) dit formulier en de bijlagen naar waarheid te hebben ingevuld c.q. toegevoegd.

Namens de vereniging of stichting,

Datum:.....

Naam:.....

Handtekening: (voorzitter)

Deze aanvraag, inclusief alle bijlagen, sturen naar de gemeente waar het project plaatsvindt en vervolgens met advies van de gemeente naar: Gedeputeerde Staten van Groningen ter attentie van de afdeling Ruimtelijke Plannen, Postbus 610, 9700 AP Groningen.

Bijlage 3: voorbeeldbrief advies gemeente Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De gemeente adviseert de provincie over een aanvraag van een CPO-groep uit de betreffende gemeente voor subsidie op grond van de Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Daartoe voegt de gemeente bij de aanvraag van de CPO-groep een adviesbrief van het college van B&W die in ieder geval de elementen bevat die in onderstaande voorbeeldbrief zijn opgenomen.

Geacht college,

Hierbij willen wij een positief advies uitbrengen omtrent het verzoek tot subsidieverlening voor het CPO-project van de(naam vereniging of stichting die het CPO-project realiseert hier invullen).

Voor dit project is een bouwlocatie beschikbaar, te weten.....te (NB: locatie hoeft niet in eigendom van de gemeente te zijn). De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van het CPO-project op deze locatie.

Naar mening van de gemeente voldoet de CPO-groep aan de voorwaarden die worden gesteld om voor de Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in aanmerking te komen. Naar mening van de gemeenten voldoet de CPO-groep aan de volgende voorwaarden:

1. het CPO-project bestaat uit minimaal 10 woningen bestaat, met uitzondering van de Eemsdelta- en Oost Groninger gemeenten, waar de voorwaarde is dat het om ten minste 3 woningen gaat. Indien dit niet het geval is dan geeft de gemeente aan waarom een project van minder dan 10 woningen toch voor subsidie in aanmerking zou moeten komen.
2. op het aanvraagformulier is het juiste aantal te realiseren koopwoningen (en huurwoningen) vermeld.
3. de CPO-groep wordt professioneel begeleid bij de realisatie van het CPO-project.
4. op het moment van de subsidieaanvraag is nog geen bouwvergunning voor het CPO-project afgegeven door de gemeente, maar is de bouwgrond wel planologisch geregeld.

NB: bovenstaande punten kunnen indien gewenst voorzien worden van toelichting. Van de punten 2 tot en met 4 kan ook volstaan worden met het aangeven dat naar mening van de gemeente deze gegevens op het aanvraagformulier juist zijn ingevuld.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente

Datum:.....

Handtekening:.....Burgemeester

Handtekening:.....Secretaris

Bijlage 4: formulier vaststelling subsidiebudget Beleidsregel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Ondergetekende,

Naam vereniging:

Adres:

Postcode / Woonplaats:

Giro-/bankrekeningnummer:

Kamer van Koophandel-nummer:.....

Te bereiken op: Telefoonnummer:.....

E-mailadres:.....

vraagt hierbij de eerder verleende subsidie op grond van de Beleidsregel Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap vast te stellen.

1. Naam CPO-project:
2. Datum en kenmerk van de eerder afgegeven beschikking tot subsidieverlening: datum:
..... kenmerk:.....
3. Datum van afgifte van de bouwvergunning voor het CPO-project (dag/maand/jaar):
.....
4. Overzicht van de gemaakte kosten in het voortraject van het CPO-project:

Datum (van factuur):.....

Specificatie kosten (omschrijving van de verschillende kostenposten, onderbouwing van de
kosten en (totaal)bedrag (incl. BTW):.....

.....
.....
.....

5. Is de BTW verrekenbaar voor de vereniging? (doorhalen wat niet van toepassing is) Nee/ Ja
Indien ja: totaal BTW bedrag facturen.....Euro

In verband met deze aanvraag heeft ondergetekende bijgevoegd:

- Kopie van de bouwvergunning voor het CPO-project.
- Inhoudelijk en financieel verslag
- Kopie van facturen en daarbij horende betalingsbewijzen (bank/giro-afschriften) waaruit blijkt welke kosten er zijn gemaakt. NB: Uit de factuur moet blijken dat deze het CPO-project betreft en er moet duidelijk zijn van wie de factuur afkomstig is en om wat voor soort kosten het gaat.

Ondertekening

Met de ondertekening van dit aanvraagformulier verklaart de ondergetekende dat de in het overzicht vermelde kosten de kosten in het voortraject van het in deze aanvraag genoemde CPO-project betreffen. Als deze kosten in totaal lager zijn dan de eerder verleende subsidie, dan zal de subsidie worden vastgesteld op maximaal de in bovenstaand overzicht vermelde kosten. De teveel ontvangen subsidie dient te worden terugbetaald.

Ik (wij) verkla(a)r(en) dit formulier en de bijlagen naar waarheid te hebben ingevuld c.q. toegevoegd.

Namens de vereniging of stichting,

Datum:.....

Naam en handtekening: (voorzitter)

Deze aanvraag, inclusief alle bijlagen, sturen naar: Gedeputeerde Staten van Groningen ter attentie van de afdeling Ruimtelijke Plannen, Postbus 610, 9700 AP Groningen.