

De ‘Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap’ stand van zaken per 1 september 2009

1. Inleiding

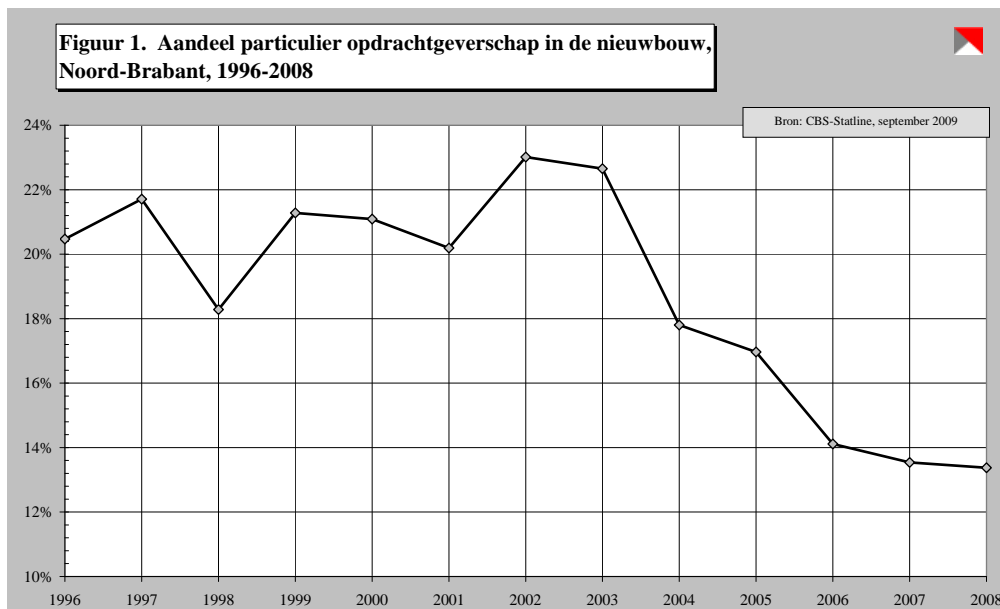
Voor de voortgang en continuïteit in de woningbouwproductie is het van belang dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de vraag van de woonconsumenten. Als vraag en aanbod onvoldoende aansluiten bestaat het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd, een aspect dat momenteel – ten tijde van de kredietcrisis – ook nadrukkelijk naar voren komt. Wat deze mismatch tussen vraag en aanbod betreft, gaat het in Brabant vandaag de dag vooral om de (te) grote aantallen appartementen in de nieuwbouwplannen, de (te) geringe aantallen goedkope koopwoningen en over het (sterk) teruggelopen particulier opdrachtgeverschap (de ‘eigenbouw’).

Met het oog op de twee laatstgenoemde onderwerpen heeft de Provincie Noord-Brabant – als uitwerking ook van het Bestuursakkoord 2007-2011 *‘Vertrouwen in Brabant’* (april 2007) – een tweetal stimuleringsregelingen ingesteld: de ‘Stimuleringsregeling goedkope koopwoningen’ en de ‘Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap’. Deze notitie gaat in op de stand van zaken met betrekking tot de Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap, die vanaf begin mei 2008 van kracht is.

2. Particulier opdrachtgeverschap in Brabant

In Brabant werd tot voor kort nog een behoorlijk deel van de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd (over ‘collectieven’ zijn geen gegevens bekend).

Opvallend is dat dit percentage de laatste jaren sterk is afgenomen (figuur 1). In 2008 werd nog maar 13,4% in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd, beduidend lager dan de percentages – vaak een dikke 20% – aan het eind van de jaren '90 en het begin



van deze eeuw. En dat terwijl de overheid – rijk, provincies en gemeenten – het (collectief) particulier opdrachtgeverschap juist wil stimuleren om de keuzevrijheid en de zeggenschap van de woonconsument te vergroten.

In 2008 zijn bijna 1.500 woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Tot nu toe is aan 821 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap subsidie verleend. Bij het bouwen in particulier opdrachtgeverschap gaat het vooral om koop- en grondgebonden eengezinswoningen. Gemeten over de laatste tien jaar (1998 t/m 2007) is van alle nieuwbouwwoningen die in Brabant in particulier opdrachtgeverschap zijn gebouwd 93% een koopwoning (en dus 7% een huurwoning). De verhouding tussen (grondgebonden) eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen) ligt eveneens op 93% vs. 7%.

Particulier opdrachtgeverschap komt naar verhouding duidelijk meer voor in landelijke gemeenten. Van alle nieuwbouwwoningen die de afgelopen tien jaar in gemeenten in de landelijke regio's zijn gerealiseerd, is bijna 37% in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. In gemeenten in de stedelijke regio's ligt dit percentage op een kleine 13%.

3. Doel van de CPO-regeling

De provinciale stimuleringsregeling is gericht op het bevorderen van een 'speciale tak van sport' binnen het particulier opdrachtgeverschap, namelijk het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO gaat het om een groep huishoudens, die zich als collectief verenigt met als doel gezamenlijk een project van particulier opdrachtgeverschap te realiseren. CPO draagt bij aan een betere 'match' tussen vraag en aanbod, de betaalbaarheid van het wonen en het vergroten van de sociale samenhang in straat, buurt of wijk. Kern van de regeling is een provinciale 'subsidiepot', €5 miljoen groot (waarvan €1 miljoen van het Rijk), dat de 'financiële hobbels' in de beginfase van een CPO-project helpt te nemen. De initiatiefnemers moeten voor ze de grond aankopen en dus voor ze een hypothecaire lening kunnen afsluiten allerlei kosten maken, bijvoorbeeld voor deskundige begeleiding, een architect of grondreservering. Met de stimuleringsregeling wil de provincie dergelijke financiële drempels verlagen en zo CPO-projecten een (soms noodzakelijk) zetje in de rug geven. Om met deze regeling ertoe bij te dragen, dat vooral ook voor jonge startende huishoudens en voor doorstromers uit huurwoningen de toegankelijkheid en de financiële bereikbaarheid van de koopwoningmarkt wordt verbeterd, is als voorwaarde in de regeling opgenomen dat ten minste de helft van de deelnemers aan een CPO-project een koopstarter moet zijn. Bovendien

**Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap;
de belangrijkste subsidievoorwaarden op een rij**

- ten minste de helft van de deelnemers moet een koopstarter zijn
- de gemeente moet medewerking verlenen
- er moet bouwgrond beschikbaar zijn
- het CPO-project bestaat in principe uit minimaal 10 woningen
- het CPO-project moet professioneel begeleid worden

moet een CPO-project uit minimaal 10 woningen bestaan. Juist door meerdere woningen in een CPO-project te realiseren kunnen schaalvoordelen worden behaald en de woningen goedkoper worden gebouwd.

4. De tussenstand

Tot 1 september 2009 is door de provincie aan 40 CPO-projecten een subsidie verleend (overigens worden er ook CPO-projecten zonder subsidie gerealiseerd). In totaal worden in deze 40 projecten 821 woningen gebouwd. De gemiddelde projectgrootte ligt hiermee op zo'n 20 woningen. Van de CPO-projecten hebben er 22 (56%) een omvang kleiner dan 20 woningen, slechts drie projecten zijn groter dan 40 woningen (tabel 1). Van 10 projecten zijn de woningen – zo'n 200 stuks (bijna 25%) – inmiddels in aanbouw of is de bouwvergunning verleend.

TABEL 1. DE VERDELING VAN CPO-PROJECTEN NAAR GROOTTE (aantal woningen) *							
aantal woningen	< 10 **	10-20	20-30	30-40	40-50	>50	totaal
aantal projecten	9	13	9	6	1	2	40
procentuele verdeling	23%	33%	23%	15%	3%	5%	100%

* weergegeven zijn de CPO-projecten, waaraan een subsidie is toegekend vanuit de provinciale 'Stimuleringsregeling CPO'
 ** Gedeputeerde Staten kunnen in kleine kernen of specifieke situaties een CPO-project met minder dan 10 woningen ondersteunen

In de 40 gesubsidieerde CPO-projecten ligt de (verwachte) gemiddelde koopprijs van een woning op globaal genomen net iets onder de €190.000,-. In liefst driekwart van de projecten ligt de gemiddelde koopprijs onder de €200.000,- (tabel 2). Gemeten aan de hand van de gemiddelde koopprijs van een CPO-woning ligt de totale waarde van de (40) CPO-projecten op bijna €155 miljoen.

TABEL 2. DE VERDELING VAN CPO-PROJECTEN NAAR DE GEMIDDELDE KOOPPRIJS VAN DE WONINGEN *							
x €1.000,-	< 175	175-200	200-225	225-250	250-300	>300	totaal
aantal projecten	13	16	4	2	2	1	38
procentuele verdeling	34%	42%	11%	5%	5%	3%	100%

* weergegeven zijn de CPO-projecten, waaraan een subsidie is toegekend vanuit de provinciale 'Stimuleringsregeling CPO' de gemiddelde koopprijs is bepaald aan de hand van projectgegevens, die nog deels indicatief zijn van 2 projecten is de gemiddelde koopprijs nog niet te bepalen, omdat indicaties hierover nog niet beschikbaar zijn

Kaart 1. CPO-projecten in Brabant

weergegeven zijn CPO-project, waaraan een provinciale subsidie is toegekend in het kader van de 'Stimuleringsregeling collectief particulier opdrachtgeverschap'



28 CPO-project – in (op)startfase (bouwvergunning nog niet verleend)

8 CPO-project – in aanbouw / bouwvergunning verleend

de genoemde getallen geven het aantal woningen in het betreffende CPO-project weer

Kaart 1 laat zien hoe de CPO-projecten over de Brabantse gemeenten verspreid zijn. Opvallend is dat een groot deel van de CPO-initiatieven en -projecten geconcentreerd is in Zuidoost-Brabant. Liefst 21 van de 40 CPO-projecten (ruim 50%) zijn te vinden in deze regio. Dit kan voor een belangrijk deel verklaard worden, doordat hier de laatste jaren enkele succesvolle CPO-projecten zijn gerealiseerd – waaronder bijvoorbeeld het CPO-project in Casteren (gemeente Bladel) – dat in een groot aantal regiogemeenten navolging heeft gekregen. Daarentegen is vooral in West-Brabant de kaart nog vrij leeg. Een inventarisatie bij de andere provincies levert op dat alle provincies een subsidieregeling voor CPO hebben.

In de meeste provincies is alleen het geld beschikbaar dat door het rijk is toegekend. Er wordt maar mondjesmaat gebruik gemaakt van de regelingen in andere provincies.

5. Enkele tussentijdse conclusies

Van de beschikbare €5 miljoen is inmiddels – in 16 maanden tijd – ruim €3,2 miljoen toegekend. Hiermee wordt de begeleiding van de bouw van ruim 800 CPO-woningen financieel ondersteund. Met het resterende bedrag (€1,8 miljoen) kan naar verwachting de bouw van nog eens 450 CPO-woningen worden ondersteund. Gelet op het tempo, waarin de laatste tijd CPO-projecten van start zijn gegaan en afgaande op de signalen ‘uit het veld’, dat er de komende tijd nog de nodige CPO-projecten zullen worden geïnitieerd, verwachten wij dat dit budget binnenkort volledig benut is. Wij streven er naar het tempo van opstarten van CPO-projecten de eerstkomende tijd te kunnen continueren en de regeling gedurende deze gehele bestuursperiode (2007-2011) te kunnen laten functioneren.

Het is inmiddels wel duidelijk dat de kredietcrisis een stevige wissel zal trekken op de woningbouwproductie in onze provincie. Bouwen in CPO lijkt echter minder last te hebben van de effecten van de kredietcrisis. Hierbij speelt een rol, dat een groot deel van de deelnemers aan de CPO-projecten een koopstarter is, die geen eigen woning achterlaat. En uit de projectgegevens kan worden opgemaakt, dat het percentage koopstarters in veel gevallen ruimschoots boven de (vereiste) 50% ligt. Bovendien wordt in CPO klantgericht gebouwd en bevindt het leeuwendeel van de CPO-woningen zich in het goedkopere prijssegment; veelal (ruim) onder €200.000,-, dat minder hinder ondervindt van de kredietcrisis dan de bouw in het middeldure en dure segment. Ook vanuit dit perspectief lijkt (verdere) ondersteuning van CPO in Brabant nuttig.

Uit de inmiddels opgedane ervaringen en de contacten met ‘het veld’ is gebleken, dat er nog de nodige informatiebehoefte rond (het opstarten van) CPO-projecten bestaat, bij gemeenten, bij bouwpartijen en bij potentiële kopers. Gedacht wordt – ook als follow-

up op 'Handboek CPO', dat de provincie eind 2007 samen met SEV Realisatie heeft uitgebracht (en dat inmiddels in een groot aantal andere provincies eveneens wordt gebruikt) – in de eerste helft van 2010 een (mini-)symposium te organiseren om aan deze informatiebehoefte tegemoet te komen (het symposium kan bijvoorbeeld rond de 1.000ste gesubsidieerde CPO-woning worden georganiseerd).