

Statenmededeling

Onderwerp

Resultaten Subsidieregeling collectief particulier opdrachtgeverschap Noord-Brabant

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

PS: 3809103

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennismemen van

Resultaten Subsidieregeling CPO Noord-Brabant.

Aanleiding

In de Subsidieregeling collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is opgenomen dat wij 2 jaar na inwerkingtreding van de regeling (1 april 2013) Provinciale Staten een verslag toesturen over de doeltreffendheid en de effecten van de regeling in de praktijk. De regeling is het vervolg op de Stimuleringsregeling CPO die in het voorjaar van 2008 in werking trad. Wij informeren u met deze mededeling over de resultaten van beide regelingen met als looptijd 2008-2015.

Context en inhoud

Aanleiding voor het instellen van de subsidieregeling was de constatering in 2007 dat er een 'mismatch' bestond tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Het ging in Noord-Brabant onder andere om het te kleine aantal goedkope koopwoningen en het teruggelopen particulier opdrachtgeverschap. Met name starters hadden het moeilijk om in het bezit van een eigen betaalbare woning te komen. In het bestuursakkoord 2007-2011 was opgenomen dat "wordt geëxperimenteerd met nieuwe vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap". Dit is vervolgens in 2008 uitgewerkt in de CPO-regeling.

Bij CPO gaat het om particulieren, die als groep tot doel hebben om gezamenlijk zelfstandig een (woningbouw)project in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Met de regeling willen wij de bouw van betaalbare koopwoningen stimuleren om vooral starters meer mogelijkheden

op de woningmarkt te bieden. Het beoogde resultaat is dat minimaal de helft van de deelnemers aan de regeling koopstarters zijn: zij schaffen voor het eerst een koopwoning aan (onder andere jonge startende huishoudens en doorstromers uit huurwoningen).

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

PS: 3809103

Wij hebben projectsubsidies verstrekt waarmee de voorbereidingskosten (het oprichten van een vereniging, deskundige begeleiding en het inschakelen van een architect) zijn betaald. Voordat de deelnemers tot aankoop van de grond en afsluiting van een hypothecaire lening kunnen overgaan, verstrijkt namelijk de nodige tijd waarin deze kosten moeten worden gemaakt. De financiering van deze kosten kan dan een probleem zijn. Daarom is een provinciale subsidie van € 4.000,- per woning verstrekt om dit probleem in de beginfase van het CPO-project weg te nemen.

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling. In de subsidieregeling is aangegeven dat Gedeputeerde Staten een verslag over de resultaten van de regeling aan Provinciale Staten toesturen.

Kernboodschap

1. *Met de regeling zijn goede resultaten behaald: 135 projecten met bijna 2.100 woningen zijn gesubsidieerd*

Dit is het resultaat per 1 april 2015. Bijna 1.700 woningen zijn het eigendom van koopstarters. De regeling is daarmee goed tegemoet gekomen aan de wens om vooral deze doelgroep te ondersteunen bij het bouwen van hun eigen woning. Het beoogde resultaat dat ten minste de helft van de gesubsidieerde particulieren koopstarters moet zijn, is ruimschoots gehaald: 80% van de woningen in de door ons gesubsidieerde CPO-projecten zijn starterswoningen.

De gemiddelde projectgrootte ligt op 16 woningen. Door meerdere woningen in een CPO-project te realiseren, kunnen schaalvoordelen worden behaald en de woningen goedkoper worden gebouwd. Door de deelname van veel koopstarters in de projecten mag ervan worden uitgegaan dat een groot deel van de woningen in het goedkopere, betaalbare prijssegment (onder de € 185.000) zitten¹.

Ruim een kwart van de projecten heeft een projectomvang van 20 woningen of meer (zie tabel). Het grootste deel van de projecten heeft juist een projectomvang kleiner dan 20 woningen: dit zijn vooral projecten in de kleinere (landelijke) kernen met een beperkte woningbehoefte.

¹ De uiteindelijke prijsstelling van de woningen is niet bekend, want de regeling heeft betrekking op de voorbereidingsfase en niet op de realisatiefase.

Verdeling van de CPO-projecten naar grootte (aantal woningen per project)

Aantal woningen	< 10	10-20	20-30	30-40	> 40	Totaal
Aantal projecten	36	64	24	8	3	135
%	27	47	18	6	2	100

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

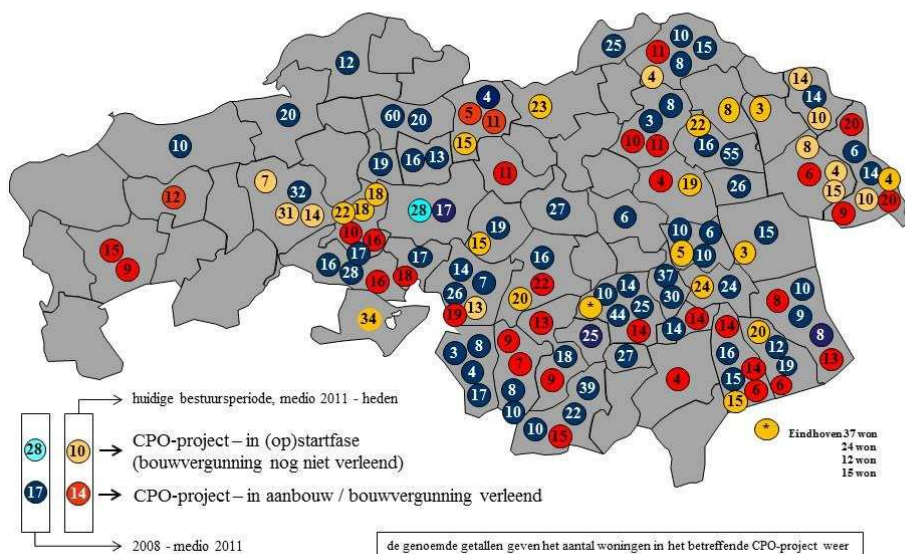
PS: 3809103

De spreiding van de CPO-projecten geeft geen evenredig beeld over Brabant (zie onderstaand kaartbeeld), maar dit is ook niet als beoogd resultaat in de regeling opgenomen. Met de regeling worden meer CPO-projecten in het landelijk gebied uitgevoerd dan in het stedelijk concentratiegebied. Tweederde van de projecten ligt in de (kleine) kernen van het Brabants platteland. De regeling was het meest populair in het oosten van Brabant. Tweederde van de gesubsidieerde woningen wordt daar gebouwd, in het zuidoosten staan straks de meeste CPO-woningen.

CPO-projecten in Noord-Brabant, 2008-2015

stand per 1 april 2015

weergegeven zijn de CPO-projecten, waaraan een provinciale subsidie is toegekend om het collectief particulier opdrachtgeverschap te stimuleren



In de subsidieregeling is geen criterium gesteld als het gaat om de ruimtelijke spreiding van de te subsidiëren projecten over Brabant. We hebben dit overgelaten aan de aanvragers zelf, waarbij we ervan uit zijn gegaan dat we stimuleren op locaties/kernen waar de vraag naar CPO-bouw het grootst is.

CPO levert meer op dan alleen woningen. De zelfbouwers zijn zeer betrokken bij de buurt en buurtgenoten en dat heeft een duidelijke meerwaarde. Doordat ze samen het bouwproces doorlopen, kennen ze elkaar al voordat ze burens zijn. Uit evaluaties blijkt dat deelnemers aan een CPO-project die betrokkenheid bij elkaar en bij de buurt als een belangrijk pluspunt zien (zie Handboek CPO, 2007).

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

PS: 3809103

2. *Wij zijn tevreden over het proces van subsidieverlening, de slaagkans van de gesubsidieerde projecten is bijna 100%*

Op dit moment zijn 100 van de 135 gehonoreerde CPO-projecten gerealiseerd of in aanbouw, 35 projecten zitten nog in de voorbereidingsfase. Slechts 4 projecten zijn na subsidieverlening niet gerealiseerd. Bij 2 projecten bleek het toch te moeilijk om tegemoet te komen aan de regels van de gemeente, terwijl bij 2 andere projecten uiteindelijk te weinig energie in de groep zat om daadwerkelijk tot een bouwvergunning te komen.

De regeling was simpel van opzet en sloot goed aan bij de behoefte van groepen die met CPO aan de slag wilden. De doorlooptijd van aanvraag tot beschikking was kort, zodat de voorbereiding van de projecten meestal snel van start kon gaan.

Tot het moment van aanpassing van de Algemene subsidieverordening (ASV, vastgesteld in oktober 2012, inwerking getreden in april 2013) is er geen aanleiding geweest om wijzigingen in de regeling aan te brengen. De aanpassing van de Stimuleringsregeling aan de ASV leidde tot een groot aantal noodzakelijke wijzigingen. Daarom is in 2013 gekozen voor het opstellen van een nieuwe regeling. Inhoudelijke aanpassingen waren echter gering.

Subsidieregeling collectief particulier opdrachtgeverschap;
de belangrijkste subsidievoorwaarden op een rij:

- tenminste de helft van de deelnemers moet een koopstarter zijn;
- de gemeente moet medewerking verlenen;
- er moet bouwgrond beschikbaar zijn;
- het CPO-project bestaat uit minimaal 3 woningen²;
- het CPO-project moet professioneel begeleid worden;
- er is nog geen bouwvergunning verleend.

Slechts 10 verzoeken om subsidie zijn niet gehonoreerd. De redenen waren onder andere dat niet was voldaan aan de eis van 50% koopstarters, dat de voorbereidingsfase al was doorlopen of dat er geen sprake was van CPO.

Om ervoor te zorgen dat de aanvragers over voldoende informatie beschikten, is eind 2007 samen met SEV Realisatie het 'Handboek CPO' door de provincie uitgebracht. Deze is ook in een groot aantal andere provincies gebruikt. Daarnaast heeft de provincie op meerdere momenten gecommuniceerd over de CPO-regeling, onder andere bij de subsidieverstrekking van de duizendste CPO-woning in 2010.

² In de stimuleringsregeling lag de ondergrens nog op 10 woningen maar GS konden toen in kleine kernen of specifieke situaties een CPO-project met minder dan 10 woningen ondersteunen aan de hand van een ontheffing. In de Subsidieregeling is dit proces makkelijker gemaakt door deze ondergrens aan te passen naar 3 woningen.

3. De belangstelling voor de regeling was groot, Noord-Brabant is het meest actief geweest met CPO

Op 1 april 2015 is ruim €8,4 miljoen in subsidiebeschikkingen vastgelegd. De regeling loopt tot 1 juli van dit jaar, voor nieuwe aanvragen is nog bijna €0,6 miljoen beschikbaar. De verwachting is dat in de komende maanden tot aan de afloop van de regeling nog aanvragen binnenkomen.

Alle provincies hebben een subsidieregeling voor CPO, maar in de meeste provincies is hiervoor alleen het geld beschikbaar gesteld dat door het rijk is toegekend³. De provincie Noord-Brabant heeft in twee bestuursperioden aanvullend budget voor de regeling gereserveerd. Hierdoor hebben veel meer CPO-bouwers in Brabant gebruik kunnen maken van deze regeling dan in andere provincies.

4. De subsidieregeling zal met ingang van 1 juli 2015 eindigen. Andere partijen dan de overheid zijn vanaf dat moment vooral aan zet.

De regeling is nog geldig tot 1 juli 2015. Het beschikbare budget is bijna besteed. De regeling CPO heeft ertoe bijgedragen dat Brabantse bouwondernemingen en kopers de afgelopen jaren veel ervaring hebben kunnen opdoen met de methodiek. De fase van experimenteren is nu voorbij, het moment is aangebroken waarop de Brabantse samenleving CPO zelf op moet pakken. Dit past bij de veranderende maatschappij en de veranderende rol van de overheid, waarbij juist ook andere partijen dan de provincie meer aan zet zijn.

Consequenties

Met de stimulering van CPO hebben wij een bijdrage geleverd aan een betere 'match' tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de betaalbaarheid van het wonen en het vergroten van de sociale samenhang in straat, buurt of wijk.

CPO is vraaggericht, de particulieren in de gesubsidieerde CPO-projecten hebben grote keuzevrijheid en zeggenschap over de bouw van hun woning gehad. Ook zijn door de uitvoering van de projecten meer goedkopere woningen beschikbaar gekomen.

Dit alles sluit aan bij het doel van een goed functionerende regionale woningmarkt en een goed woon-, leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant, zoals geformuleerd in de 'Agenda van Brabant'.

Europese en internationale zaken

Niet van toepassing.

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

PS: 3809103

³ Zie Commissienotitie RM-1459, 6 oktober 2009

Communicatie

Algemene informatie over de CPO-regeling is via de provinciale website ontsloten. Aan de hand van onder andere projectmijlpalen, werkbezoeken van de gedeputeerde, en verlenging en/of uitbreiding van de regeling is periodiek de aandacht op de CPO-regeling gevestigd. Niet alleen via de media, maar ook via gerichte mailings naar relevante doelgroepen.

Datum

28 april 2015

Documentnummer

GS: 3793821

PS: 3809103

Vervolg

De regeling heeft bijgedragen aan een betere match tussen het aanbod van nieuwe woningen en de vraag van woonconsumenten in Brabant, maar deze sluiten nog steeds niet volledig op elkaar aan. Met de Verordening Ruimte sturen wij op de woningbouwprogrammering, maar vaak zijn de gevolgen hiervan beperkt. Het is verder aan het nieuwe college om te beslissen over de provinciale inzet op de (sociale) activering in de ruimtelijke ordening.

Bijlagen

-

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter

de secretaris

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

mw. ir. A.M. Burger

Auteur: C.A.J. Janssen-Wilbers, cjanssen@brabant.nl, (073) 680 8571
Cluster Ruimte/Afdeling Strategie, Beleid en Monitoring