



Regeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

CPO is een middel om bewoners samen en naar eigen wens hun woningen te laten bouwen en zo hun buurt vorm te geven. Deze vorm van woningbouw past binnen de provinciale visie om woonconsumenten zo veel mogelijk keuzevrijheid te bieden op de woningmarkt.

Provincie Gelderland ondersteunt sinds 2006 initiatiefnemers die samen zelf willen bouwen met een procesbijdrage uit de CPO subsidieregeling. In tien jaar tijd zijn op deze manier veel mooie initiatieven ondersteund. De regeling is een aantal keren aangepast aan ontwikkelingen in de tijd. Hier lees je over de regeling die per januari 2019 geldt.

Ben jij initiatiefnemer en heb jij plannen?

Wellicht kun je dan gebruik maken van de nieuwe Gelderse regeling CPO. Om jou te kunnen helpen is het belangrijk dat je je als groep verenigt in een collectief. Dit collectief heeft als doel samen met de leden het CPO woningbouwproject op een bepaalde locatie te realiseren. De andere leden van de groep worden straks jouw naaste burens. Wat jullie doel is, hoe jullie woningen en buurt eruit gaat zien, en wat jullie als groep samen belangrijk vinden, stem je samen af en leg je vast. Ook zoeken jullie als groep een procesbegeleider met ervaring in samen zelf bouwen. Hebben jullie al een locatie op het oog? En wil de eigenaar van de grond of van het gebouw meewerken aan jullie initiatief? Heeft de gemeente

de intentie mee te werken aan een haalbaarheids-onderzoek, en past jullie plan in de geldende woonvisie van de gemeente, de regionale woon-agenda en de toepasselijke wet- en regelgeving? Hebben jullie een goed bestuur en zicht op genoeg leden? Dit is van belang om jullie doel te bereiken.

Twee vormen van ondersteuning

Het doel van de CPO regeling is initiatiefnemers die zelf willen (ver)bouwen te ondersteunen in de initiatief- en de ontwikkelfase, wanneer je nog geen hypothecaire lening kunt afsluiten bij een bank. De nieuwe CPO regeling ziet er als volgt uit:

- Vanaf januari 2019 is er subsidie beschikbaar als tegemoetkoming in de kosten in de opstartfase (oprichten van het collectief én procesbegeleiding ter voorbereiding van de subsidieaanvraag) die kan worden aangevraagd in combinatie met een [CPO subsidie](#) voor groepen voor het opstellen van een projectplan met een conclusie over de haalbaarheid. We hebben gekozen voor een subsidie in de vorm van een vaste bijdrage, omdat de haalbaarheid nog niet vastgesteld is.
- Vanaf januari 2017 is er een subsidie in de vorm van een [CPO lening](#) mogelijk voor groepen voor

de verdere planontwikkeling om tot realisatie te komen. We hebben hier gekozen voor een lening, omdat deze kosten later meegefinancierd kunnen worden in de hypotheek. De lening is alleen voor projecten waarvan de haalbaarheid is aangetoond.

CPO subsidie

De subsidie voor de tegemoetkoming in gemaakte kosten voor het oprichten van een collectief en de voorbereiding van de subsidieaanvraag bestaat uit een vast bedrag van € 2.000,-. Deze subsidie kan worden aangevraagd samen met de subsidie voor het laten opstellen van een projectplan met een conclusie over de haalbaarheid van het project. De groep kan daarvoor een vast bedrag van € 10.000,- ontvangen. Is het geen nieuwbouw maar herbesteding of sloop met nieuwbouw, dan is de subsidie maximaal € 12.500,-. Subsidiabel zijn de activiteiten in de opstartfase (oprichten van het collectief en procesbegeleiding ter voorbereiding van de subsidieaanvraag) en de kosten van de procesbegeleider en die van de architect voor het opstellen van het projectplan. Voor het indienen van een subsidieaanvraag zijn formats beschikbaar voor de gevraagde intentieverklaringen van eigenaar en gemeente via de website <https://www.gelderland.nl/Collectief-particulier-opdrachtgeverschap-CPO>.

Het resultaat van het onderzoek naar de haalbaarheid is een projectplan met een conclusie over de haalbaarheid van het CPO woningbouwproject. Dit projectplan dient binnen één jaar na het verstrekken van de subsidie ingeleverd te worden. Voor het projectplan is een verplicht format beschikbaar via <https://www.gelderland.nl/Collectief-particulier-opdrachtgeverschap-CPO>

CPO subsidie in de vorm van een lening

Bij gebleken haalbaarheid is er nog een weg te gaan voordat de woningen ook daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. In de ontwikkelfase, die volgt op de initiatieffase, krijgen groepen te maken met aanzienlijke voorinvesteringen. Hierbij valt te denken aan kosten voor het ontwerp en allerlei onderzoeken die nodig zijn voor een bouwaanvraag. In deze fase van de planvorming kunnen leden van een CPO groep nog geen hypothecaire lening afsluiten bij een bank, omdat er nog geen onderpand beschikbaar is. Als financiële overbrugging hebben wij de subsidiemogelijkheid uitgebreid met een subsidie in de vorm van een renteloze lening.

Als is aangetoond dat het project haalbaar is dan heeft een groep (per 1 januari 2017) de mogelijkheid een CPO lening aan te vragen. De lening is ten hoogste € 7.500,- per woning, met een maximum van € 150.000,- per nieuwbouwproject. Als het verbouw of sloop/nieuwbouw betreft is het ten

hoogste € 10.000,- per woning, met een maximum van € 200.000,- per project. De lening is een tegemoetkoming voor een deel van de ontwikkelkosten (max. 65 %). De rest zal door jullie, door de leden zelf moeten worden ingebracht. Als provincie stellen we een aantal voorwaarden. Deze staan in de CPO regels en zijn om het project te laten slagen en om er voor te zorgen dat er bij alle betrokkenen vertrouwen is dat de lening op termijn door de groep kan worden terugbetaald.

Voorwaarden zijn:

- Alle leden zullen een financieringstoets moeten overleggen aan de groep waaruit blijkt dat iedereen de gekozen woning kan financieren. Het staat jou als lid vrij om te bepalen bij welke partij jouw financieringstoets afgenomen wordt. Als groep verklaren jullie van alle leden een door een bank ondertekende financieringstoets te hebben ontvangen.
- Terugbetaling van de lening gebeurt in één keer, bij de start van de bouw, en uiterlijk binnen 2 jaren nadat deze is toegekend. Eerder aflossen kan natuurlijk. Meld dit schriftelijk waarna je wordt geïnformeerd over de wijze waarop je eerder kunt terugbetalen. Aan eerder terugbetalen zijn geen kosten verbonden.
- Indien door omstandigheden aflossing binnen 2 jaren niet lukt meld je dit schriftelijk binnen de termijn. Indien niet tijdig gemeld, ben je verplicht binnen de termijn volledig af te lossen.
- De lening is renteloos; het bedrag dat de groep bij aanvang ontvangt betalen jullie later in 1 keer terug.
- Niet voor alle woningen is een CPO lening mogelijk. Omdat de provincie m.n. samen (ver) bouwen in de betaalbare sector wil stimuleren is een lening mogelijk voor de projecten met koopwoningen waarbij de gemiddelde stichtingskosten beneden de kostengrens van de [NHC](#) (Nationale Hypotheek Garantie) liggen (+ € 30.000,- indien het verbouw of sloop/nieuwbouw betreft).
- Een onafhankelijke begeleider met ervaring in procesbegeleiding is een voorwaarde voor het wetslagen van het CPO project. Deze partij heeft de kennis en kunde om jullie goed te adviseren. De kosten van de procesbegeleider komen ook in aanmerking voor financiering met de lening.
- Als jullie belangrijke mijlpalen niet of niet tijdig halen laten jullie dit vooraf schriftelijk aan ons weten. Belangrijke mijlpalen staan in jullie planning en zijn:
 - het sluiten van de koopovereenkomst,
 - de wijziging van het bestemmingsplan naar functie woongebied,
 - het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor bouwen,
 - en de start van de bouwactiviteiten.

Ook adviseren wij:

- De lening wordt terugbetaald nadat alle individuele hypotheeken zijn afgesloten. Vraag daarom vooraf goed na op welke manier gemaakte plankosten aangetoond moeten worden om door de bank te worden geaccepteerd.
- Wij geven het advies aan de groep alle individuele leden te laten tekenen voor hun aandeel in de lening. Als lid ben je verantwoordelijk voor jouw aandeel in de lening, en als groep zijn jullie verantwoordelijk voor het geheel. Dit betekent dat als één lid zich terugtrekt en er geen nieuw lid wordt gevonden, het aandeel in de lening per lid hoger wordt. Leg hierover samen duidelijke afspraken vast.
- Ook zijn reserveleden van belang. Hierop kun je terugvallen als een lid zich onvoorzien terugtrekt uit de groep.
- Neem omwonenden van jullie CPO woningbouwproject al vroeg mee in jullie plan, organiseer bijeenkomsten en laat hen zien wie jullie zijn en wat jullie plannen zijn. Stem met hen af zodat je niet voor verrassingen komt te staan.

Meer informatie over het indienen van een aanvraag voor een CPO lening lees je [hier](#).

Kennis delen

Bij het ontwikkelen van je eigen woning en buurt komt veel kijken. Jullie procesbegeleider heeft ervaring, jullie architect heeft ervaring, jullie zelf waarschijnlijk niet. Dan kan het [Forum Gelderland](#) van provincie Gelderland helpen. Je kunt inspiratie opdoen van andere groepen die hetzelfde proces doorlopen. Je kunt hun adviezen lezen en vragen stellen. Samen een bezoek brengen aan een Gelders CPO project is ook inspirerend. Je bent van harte welkom.

Als je een subsidie of lening van Provincie Gelderland ontvangt, dan komt ook jouw project op de Gelderse [kaart](#) te staan. Wij vragen groepen hun ervaringen in het proces als reactie op het eigen project aan te geven. Zodat iedereen kan leren van alle ervaringen. Heel veel succes met jullie project!

Wil je meer informatie over CPO?

- Initiatief om samen te (ver)bouwen? Op zoek naar inspiratie, naar andere CPO projecten? Bekijk ze op deze [kaart](#) op ons forum;
- Website van het ICEB (informatie centrum eigen bouw) met aandacht voor [CPO](#), ook in de [bestaande bouw](#). En het maatschappelijke en financiële belang van (collectieve) zelfbouw voor [gemeenten](#);
- Kan jouw gemeente hulp gebruiken bij (collectieve) zelfbouw? Wijs ze dan op het Expertteam Woningbouw. Dit team vergroot de bekendheid van (collectieve) eigenbouw en helpt gemeenten in de opzet en uitwerking van beleid en projecten. Het [Expertteam Woningbouw](#) bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector.

Voor meer informatie kun je contact opnemen met Christa Jakobs, tel. 026 359 98 17, c.jakobs@gelderland.nl

Januari 2019

Overzicht financiering CPO provincie Gelderland

| Planfase | Initiatieffase | Haalbaarheidsfase | Ontwikkelfase | Realisatiefase |
|--------------|-----------------|--|--|---------------------------|
| Activiteiten | Projectvoorstel | Projectplan met conclusie over haalbaarheid Procesbegeleiding | Programma van eisen/voorlopig ontwerp/definitief ontwerp/bestek Procesbegeleiding | Aanbesteding/bouw project |
| Financiering | | CPO subsidie provincie | CPO subsidie in de vorm van een lening provincie | Hypothecaire lening bank |



Provincie Gelderland

Markt 11

6811 CG Arnhem

Postbus 9090

6800 CX Arnhem

026 359 99 99

provincieloket@gelderland.nl

www.gelderland.nl