

Subsidieregeling wonen, bouwen en leefomgeving Noord-Brabant

Regeling Collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen

Januari 2023

Provincie Noord-Brabant



GROTE WONINGBEHOEFTE IN BRABANT

Brabant heeft te maken met een grote kwantitatieve woningbehoefte. Het is hierbij van groot belang dat goed gekeken wordt naar het type woonruimte waaraan nu en in de toekomst behoefte is. Een toenemend aantal mensen wil minder individueel, en meer in een gemeenschappelijk verband wonen en leven. Jongeren, gezinnen, en zeker ook senioren en ouderen. In het beleidsjargon wordt dan gesproken over de toenemende behoefte aan collectieve woonvormen¹.

Bij collectieve woonvormen gaat het om particulieren die samen en naar eigen wens hun woningen laten bouwen om er zelf te gaan wonen. Zij geven zo samen hun 'buurt' vorm, en hebben vaak ook de bedoeling om gezamenlijk(e) activiteiten te ontplooiën.

Voorbeelden zijn:

- Starters die een project met tiny houses willen beginnen, of een bestaand pand willen ombouwen tot woonruimten.
- Senioren en ouderen die (met gezinnen en jongeren) in een hofje willen wonen, waarbij 'omzien naar elkaar' en de persoonlijke privacy in balans zijn.
- Een wooncoöperatie die wil voorzien in betaalbare huurwoningen.
- Een CPO-groep die maximaal duurzaam wil bouwen, wonen en leven.
- Een sociale ondernemer die een wooncollectief voor een bijzondere doelgroep wil realiseren.
- Etc.

De totstandkoming van deze initiatieven is niet vanzelfsprekend, maar maatschappelijk waardevol, en verdient ondersteuning door overheden.

Hogere prioriteit voor collectieve woonvormen

Met de [Brabantse Agenda Wonen](#) en de Actielijn collectieve woonvormen stimuleert de provincie dat de realisatie van collectieve wooninitiatieven een hogere prioriteit krijgt. Dat kan door deze zogenoemde 'derde bouwstroom' (naast projectontwikkelaars en woningcorporaties) een duidelijke plek te geven in de lokale en regionale woningbouwprogrammering. Dat moet bijdragen aan het beschikbaar komen van meer locaties. Het gebrek aan locaties is namelijk de grootste belemmering voor de realisatie van collectieve wooninitiatieven. Ook de voorfinanciering vormt een belangrijke belemmering. Dat is het onderwerp van deze subsidieregeling.

Voor wie is de regeling bedoeld?

De regeling is bedoeld voor collectieve wooninitiatieven van particulieren en sociale ondernemers. Het begrip 'collectief wooninitiatief' is ruim gedefinieerd. Elke groep natuurlijke personen geldt als collectief wooninitiatief, mits het initiatief rechtspersoonlijkheid heeft. De meest voor de hand liggende vorm daarbij is een vereniging of een coöperatieve vereniging. Een sociale onderneming is een onderneming die voldoet aan de [Code sociale ondernemingen](#), en die daarom is opgenomen in het Register sociale ondernemingen. Belangrijke kenmerken van een initiatief zijn dat de vereniging of de sociale onderneming als opdrachtgever optreedt, en de deelnemers zelf in de woningen gaan wonen.

¹. Een verwante, maar andere categorie betreft geclusterde woonvormen, veelal complexen woningen voor (zorg)behoeftege ouderen. Bijvoorbeeld aanleunwoningen bij een verpleeghuis. Het belangrijkste verschil met bewoners van een collectieve woonvorm is dat de laatste samen (als collectief) de woningen realiseren, elkaar (leren) kennen voor de bewoningsfase, in de bewoningsfase ook gezamenlijke activiteiten ontplooiën, en zich veelal als collectief blijven presenteren.



WELKE ACTIVITEITEN WORDEN GESUBSIDIEERD, EN WAT ZIJN DE SUBSIDIEBEDRAGEN²?

Er zijn subsidiebedragen beschikbaar voor de initiatief- en haalbaarheidsfase, en een renteloze lening voor de ontwikkelfase van woningbouwprojecten. Subsidieerbare activiteiten zijn:

Initiatief fase

- Het oprichten van een collectief wooninitiatief, inclusief de eventueel benodigde project- en procesbegeleiding.
- Subsidie: € 3.000.

Haalbaarheidsfase

- Het opstellen van een duurzaam woningbouwplan, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding.
- Subsidie: € 17.000 voor een nieuwbouwproject, € 20.000 als het gaat om bestaande bouw of sloop van bestaande bouw gevolgd door nieuwbouw.

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 haalbaarheidsfase, krijgt u 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 de leden van een collectief wooninitiatief nog geen hypotheecaire lening afsluiten bij een bank, omdat er nog geen onderpand beschikbaar is. Als financiële overbrugging voorziet de regeling in de mogelijkheid van een renteloze lening.

Ontwikkelfase

- Het opstellen van een programma van eisen, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek, voor het realiseren van een woningbouwproject, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding.

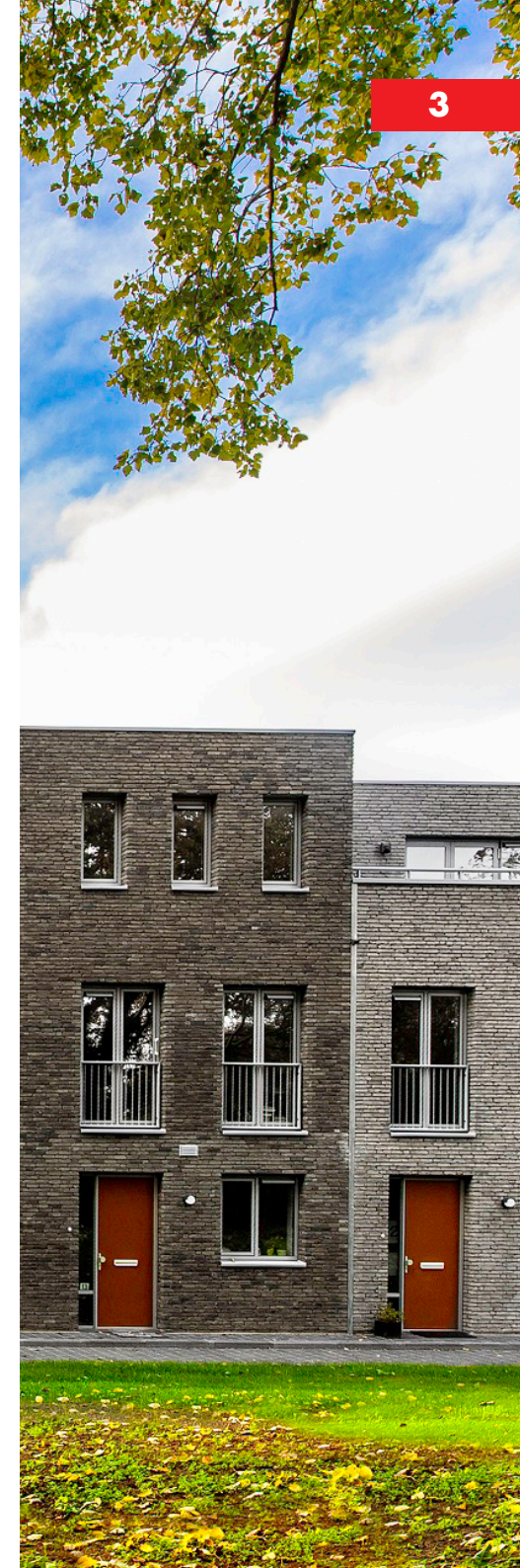
- Renteloze lening: maximaal € 10.000 per woning tot een maximum van € 250.000 voor een nieuwbouwproject, maximaal € 12.500 per woning tot een maximum van € 312.500 als het gaat om bestaande bouw of sloop van bestaande bouw gevolgd door nieuwbouw.

Wat zijn de voorwaarden om voor een subsidiebedrag in aanmerking te komen?

Om voor subsidie in aanmerking te komen, voldoet uw project aan de volgende voorwaarden:

- U voert het project uit in de provincie Noord-Brabant.
- Als subsidieaanvrager bent u een collectief wooninitiatief of een sociale onderneming, zoals blijkt uit de oprichtingsakte en statuten.
- Uw initiatief richt zich op een of meer van de genoemde subsidieerbare activiteiten.
- Uw initiatief richt zich op woningen door middel van nieuwbouw, op aanpassing van bestaande bouw of op sloop van bestaande bouw gevolgd door nieuwbouw.
- Eventuele project- en/of procesbegeleiding doet een begeleider die onafhankelijk is van u als subsidieaanvrager, en van de partijen die betrokken zijn bij ontwerp, bouw en exploitatie van de woningen.
- Aan het project ligt een projectplan ten grondslag waarin in ieder geval is opgenomen:
 1. Op welke wijze u voldoet aan de genoemde voorwaarden.
 2. Een lijst van deelnemers aan het collectieve wooninitiatief of een omschrijving van de beoogde doelgroep van de sociale onderneming.
 3. Een verklaring waaruit de onafhankelijkheid van de eventuele procesbegeleider blijkt.
 4. Een sluitende en realistische begroting.

2. Onder de formele term 'subsidie' vallen zowel de subsidie in de vorm van een geldbedrag (gift), als de subsidie in de vorm van een renteloze lening.



WAT ZIJN DE VOORWAARDEN OM VOOR EEN LENING IN AANMERKING TE KOMEN?

Om in aanmerking te komen voor een lening dient het project te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het project bestaat uit minimaal vijf zelfstandige woningen.
- Er is een duurzaam woningbouwplan dat u volgens het verplichte format heeft opgesteld en waaruit blijkt:
 1. Hoeveel woningen u realiseert.
 2. Dat het woningbouwproject haalbaar is.
 3. Dat de gemeente bereid is mee te werken aan de realisering van uw woningbouwproject op de beoogde locatie, zoals blijkt uit een intentieverklaring namens het college van B&W van de gemeente.
 4. Dat u als aanvrager een vrije keuze heeft in de opdrachtverlening aan externe partijen, en een doorslaggevende stem in het ontwerp- en bouwproces van het woningbouwproject.
 5. Dat u minimaal twee van de volgende bouwmethodes toepast: natuurinclusief, klimaatadaptief, circulair, biobased en/of carbon stored bouwen, zoals blijkt uit concrete maatregelen in het ontwerp van de woningen en de woonomgeving (zie bijlage 1 van de regeling).
- Er zijn resultaten beschikbaar van een financieringstoets door een financiële instelling, waaruit blijkt:
 1. Dat de deelnemers aan het collectief wooninitiatief kunnen c.q. de sociale ondernemer kan beschikken over voldoende financiële middelen voor de realisering van het woningbouwproject, als het om koopwoningen gaat.
 2. Dat u als aanvrager over voldoende financiële middelen kan beschikken voor de realisering van het woningbouwproject, als het om huurwoningen gaat.
- De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen in het woningbouwproject liggen (als sprake is van nieuwbouw) € 50.000 beneden de grens van de Nationale Hypotheekgarantie.

- De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen binnen het woningbouwproject liggen (als sprake is van bestaande bouw of sloop van bestaande bouw met vervolgens nieuwbouw) € 25.000 beneden de grens van de Nationale Hypotheekgarantie.
- De gemiddelde kale aanvangshuur van de huurwoningen in het woningbouwproject bedraagt maximaal € 1.000 per maand.
- De eigenaar van de grond waarop of van het gebouw waarin u het woningbouwproject realiseert, heeft de intentie de grond of het gebouw aan u als subsidieaanvrager of aan de deelnemers van het collectief wooninitiatief te verkopen. Dit blijkt uit een getekende verklaring van de eigenaar.

Welke verplichtingen hebt u als subsidieontvanger?

- U rondt de activiteiten in de initiatief- en haalbaarheidsfase binnen één jaar na subsidieverlening af.
- Als u een lening ontvangt voor de ontwikkelfase start u binnen twee jaar na subsidieverlening met de bouw van het woningbouwproject. U lost de geldlening in een keer af op het moment dat wordt gestart met de bouw. Kan het woningbouwproject wegens onvoorziene omstandigheden niet starten binnen deze termijn dan kunt u schriftelijk een gemotiveerd verzoek indienen bij Gedeputeerde Staten tot verlenging van die termijn met maximaal een jaar. Dit moet u doen uiterlijk de dag vóór het verstrijken van die termijn.
- In de regeling is beschreven op welke wijze u achteraf dient te verantwoorden dat u hebt voldaan aan alle verplichtingen die aan de subsidie of lening verbonden zijn.
- Voor beide fasen geldt dat u de bevindingen en resultaten desgevraagd toegankelijk maakt voor derden, en desgevraagd bijdraagt aan communicatie over het project.



Hoe kunt u een aanvraag indienen, en welke documenten zijn daarbij nodig?

Op www.brabant.nl/subsidieregeling vindt u het digitale aanvraagformulier. Maar ook alle relevante documenten.

Zoals de tekst van de subsidieregeling, met in bijlage 1 informatie over de duurzaamheidseisen.

Op de aangegeven webpagina vindt u daarnaast:

- Format duurzaam woningbouwplan.
- Intentieverklaring gemeente.
- Intentieverklaring eigenaar grond of gebouw.
- Checklist verplichte bijlagen.
- Voorbeeld de-minimisverklaring.

Adviezen

- Geef prioriteit aan het vinden van een locatie. Als de beoogde locatie uiteindelijk toch niet beschikbaar is, heeft dat mogelijk consequenties voor de invulling van het initiatief. Daardoor kan tijd, energie en geld verloren zijn. Ook kunnen deelnemers afhaken als naar een andere locatie moet worden omgezien.
- Als u een lening hebt gekregen, is het advies alle individuele leden van de groep te laten tekenen voor hun aandeel in de lening. Elk lid is verantwoordelijk voor zijn/haar aandeel in de lening, en de groep is 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.
- Reserveleden zijn van belang, voor het geval een lid zich onvoorzien terugtrekt uit de groep.
- Neem omwonenden van het woningbouwproject al vroeg mee in het planvormingsproces. Organiseer bijvoorbeeld bijeenkomsten om kennis te maken met elkaar en inzicht te bieden in de plannen. Vaak is het ook een gemeentelijke eis dat de initiatiefnemer het draagvlak in de buurt organiseert.



INFORMATIE OVER COLLECTIEF BOUWEN

Expertteam woningbouw

Wil de gemeente waar u wilt bouwen aan de slag met collectieve woonvormen? Wijs de gemeente dan op het [Expertteam Woningbouw](#). Dit team vergroot de bekendheid van (collectieve) zelfbouw en helpt gemeenten onder andere in de zoektocht naar en het screenen van locaties voor collectieve wooninitiatieven. Het Expertteam Woningbouw bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector.

Buitengebied

Voor collectieve wooninitiatieven in het buitengebied gelden veelal meer voorwaarden dan in bestaand stedelijk gebied. De gemeente dient in haar (omgevings)beleid de mogelijkheden aan te geven. Zij dient daarbij rekening te houden met de [provinciale \(interim\) omgevingsverordening](#). In de omgevingsverordening is een apart maatwerkartikel 3.80 opgenomen over collectieve woonvormen. Deze moeten ruimtelijk gezien passen in de ontwikkelingsrichting van een gebied en geen belemmeringen geven voor andere functies. Is een locatie ruimtelijk aanvaardbaar dan dient het toevoegen van woningen aantoonbare meerwaarde op te leveren voor de omgevingskwaliteit. In artikel 3.80 is een aantal eisen en voorwaarden benoemd.

Een verdere inkleuring van dit en andere relevante artikelen vindt u in de toelichting van de omgevingsverordening.

Wooninitiatieven voor/door ouderen

Bent u als groep burgers of als sociale ondernemer initiatiefnemer van een vernieuwende vorm van wonen (en zorg) voor senioren? Wellicht kunt u dan gebruik maken van de [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) van het Rijk, die wordt uitgevoerd door RVO. Die regeling is vergelijkbaar met de Brabantse regeling (subsidie in de haalbaarheidsfase en leningen voor de ontwikkelfase). Daarnaast

bevat die regeling ook een borgstelling van het Rijk voor de realisatiefase. Het is niet mogelijk van beide regelingen gebruik te maken voor activiteiten in de haalbaarheids- en de ontwikkelfase.

Wooncoöperaties

Is er interesse in het in gezamenlijk beheer realiseren van betaalbare huurwoningen, bijvoorbeeld in een wooncoöperatie? Ook dan kunt u een beroep doen op de subsidieregeling. In Noord-Brabant is Ecodorp Boekel een functionerende wooncoöperatie. Ook zijn enkele ontluikende initiatieven gaande, zoals [Het Eindhovens Woongenootschap](#). Landelijk wordt gewerkt aan een fonds met leningen voor de vastgoedfinanciering. Houdt daarvoor de websites van [SVn](#) en [Platform31](#) in de gaten. Wijs ook uw gemeente op de mogelijkheid om een fonds met leningen voor de realisatiefase te openen, zoals de gemeente Amsterdam heeft gedaan in samenwerking met SVn. Kijk voor meer informatie ook op [www.cooplinc.nl](#). Cooplinc behartigt de belangen van wooncoöperaties en helpt startende initiatieven op weg met kennis en adviezen.

Brabantse voorbeelden

In de provincie zijn diverse aansprekende voorbeelden te vinden. Zowel van collectieve woningbouwprojecten als van gemeentelijk beleid. Zoals:

- [CPO-beleid, gemeente Breda; Routeboekje CPO](#)
- [Project Zilverackers, gemeente Veldhoven](#)
- [Ecodorp Boekel](#)
- [De Lindehoeve \(Tilburg\)](#)
- [Butterfly Effect](#)
- [Bewust Wonen Werken Boschveld \(Den Bosch\)](#)
- [De Hopman \(Aarle-Rixtel\)](#)
- [Wiboz \(Bergen op Zoom\)](#)
- [Hof Zuiderbeek \(Hilvarenbeek\)](#)



TOT SLOT

U bent samen aan een ambitieus project begonnen. Enthousiasme, ruimte geven aan elkaar, inschakelen van goede adviseurs en doorzettingsvermogen zijn belangrijke succesfactoren. De provincie Noord-Brabant hoopt met deze subsidieregeling ook een steentje bij te dragen aan uw succes.

Velen zijn u al voorgegaan. Moge dat een aansporing zijn. Ga vooral ook te rade bij die voorgangers, waarmee u uw slaagkans verhoogt. Zodat ook uw project straks de Brabantse woningvoorraad weer een beetje mooier doet kleuren.



Brabantlaan 1

5216 TV 's-Hertogenbosch

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

073 – 680 82 82 (09.00-12.00 uur)

subsidie@brabant.nl

[Contactformulier](#)

www.brabant.nl

Fotografie:

Pag. 1 - Wooncoöperatie Overhoop (Utrecht), M'n Architect

Pag. 2, 7 - De Hopman (Aarle-Rixtel), Go Tiny Live Free

Pag. 3, 5 - CPO Wisselslag (Breda), Droomwonen.com

Pag. 4 - CPO Parkzicht (Prinsenbeek), Droomwonen.com

Pag. 6 - Coöperatie Cohousing Strijp-R (Eindhoven)