

Regeling van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 27 mei 2025 houdende het verstrekken van subsidies voor collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen (Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen Noord-Brabant)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Gelet op artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten, gelet op de urgente kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de provincie Noord-Brabant, het wenselijk achten een subsidieregeling op te stellen;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten, gelet op deze behoefte, collectieve wooninitiatieven van particulieren en sociale ondernemingen wensen te stimuleren tot woningbouw en om die reden subsidies wensen te verstrekken voor de haalbaarheidsfase van woningbouwprojecten;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

Asv: Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

betalbaarheidsgrens: door het Rijk gehanteerde grens voor betaalbare koopwoningen die wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex en de huurprijsgrens, ook wel liberalisatiegrens genoemd, voor huurwoningen die gelet op het bepaalde in de Wet Betaalbare Huur gelijk is aan het bedrag van de middenhuurgrens;

collectief wooninitiatief: groep natuurlijke personen die zich verenigd hebben in een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die blijkens zijn statuten beoogt hun belangen in een woningbouwproject te behartigen;

deelnemers: beoogde bewoners van de door het collectief wooninitiatief te realiseren woningen;

de -minimissteun: steun die voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van aanmelding als opgenomen in Verordening 2023/2832 van de Europese Commissie van 13 december 2023 (PBEU 2023/2832);

sociale onderneming: onderneming die voldoet aan de Code sociale ondernemingen en uit dien hoofde is opgenomen in het Register sociale ondernemingen;

stichtingskosten: som van grondkosten, ontwikkelkosten en bouwkosten;

woningbouwproject: realisatie van minimaal vijf zelfstandige woningen door een sociale onderneming of door een collectief wooninitiatief, waarin de deelnemers gaan wonen;

woningbouwplan: plan voor de realisatie van een woningbouwproject, waarin tevens is opgenomen of het project haalbaar is;

zelfstandige woning: woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 Doelgroep

Subsidie op grond van deze regeling kan worden aangevraagd door een collectief wooninitiatief of een sociale onderneming.

Artikel 3 Subsidievorm

Gedeputeerde Staten verstrekken op grond van deze regeling een projectsubsidie in de vorm van een geldbedrag.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor:

- het oprichten van een collectief wooninitiatief;
- het opstellen van een woningbouwplan, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding;
- een combinatie van het genoemde onder a en b.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Subsidie wordt geweigerd:

- a. indien de aanvrager niet als opdrachtgever het woningbouwproject beoogt te realiseren;
- b. indien de aanvrager een sociale onderneming is en over een periode van drie belastingjaren reeds het maximale bedrag voor de-minimissteun heeft ontvangen.

Artikel 6 Subsidievereisten

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:
 - a. het project wordt uitgevoerd in de provincie Noord-Brabant;
 - b. de subsidieaanvrager is een collectief wooninitiatief of een sociale onderneming, blijkend uit de oprichtingsakte en statuten;
 - c. aan het project ligt een projectplan ten grondslag waarin in ieder geval is opgenomen:
 - 1°. op welke wijze wordt voldaan aan de vereisten in dit artikel;
 - 2°. een lijst van deelnemers aan het collectieve wooninitiatief dan wel een omschrijving van de beoogde doelgroep van de sociale onderneming.
2. Onverminderd het eerste lid, wordt voor het uitvoeren van de in artikel 4, onder a genoemde subsidiabele activiteiten, in het projectplan een realistische begroting opgenomen.
3. Onverminderd het eerste lid, voldoet een subsidieaanvraag voor activiteiten als bedoeld in artikel 4, onder b, aan de volgende vereisten:
 - a. de procesbegeleider is onafhankelijk van de bij ontwerp, bouw en exploitatie van de woningen betrokken partijen;
 - b. op het moment van aanvraag is het woningbouwplan nog niet opgesteld dan wel niet ouder dan zes maanden;
 - c. het woningbouwplan wordt overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten ter beschikking gestelde format opgesteld. Uit het woningbouwplan blijkt:
 - 1°. dat het woningbouwproject haalbaar is;
 - 2°. dat de betreffende gemeente bereid is mee te werken aan de realisering van het woningbouwproject, blijkend uit een namens het college van burgemeester en wethouders van die gemeente afgegeven intentieverklaring;
 - 3°. dat de subsidieaanvrager een vrije keuze heeft in de opdrachtverlening aan externe partijen in het bouwproces en een doorslaggevende stem heeft in het ontwerpproces en bouwproces van een woningbouwproject;
 - 4°. hoeveel woningen worden gerealiseerd waarbij het minimale aantal vijf zelfstandige woningen betreft die vallen onder de betaalbaarheidsgrenzen voor koop- en huurwoningen zoals door het Rijk vastgesteld;
 - d. op het moment van aanvraag is nog niet gestart met de bouw;
 - e. het project is gericht op de realisatie van woningen door middel van nieuwbouw, aanpassing bestaande bouw of sloop van bestaande bouw met vervolgens nieuwbouw;
 - f. de te bouwen woningen vallen onder de betaalbaarheidsgrenzen voor koop- en huurwoningen zoals door het Rijk vastgesteld;
 - g. in het projectplan is een sluitende en realistische begroting opgenomen.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

Voor de subsidie bedoeld in artikel 4 gelden lumpsum bedragen.

Artikel 8 Aanvraagtijdvak

Subsidieaanvragen worden ingediend van 4 juni 2025 tot en met 12 maart 2026.

Artikel 9 Subsidieplafond

Gedeputeerde Staten stellen het subsidieplafond voor de periode, genoemd in artikel 8, vast op € 600.000 voor de subsidiabele activiteiten, bedoeld in artikel 4 van deze regeling.

Artikel 10 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt:

- a. € 3.500 voor de activiteiten bedoeld in artikel 4, onder a;
- b. € 20.000 voor de activiteiten bedoeld in artikel 4, onder b, indien het nieuwbouw betreft;
- c. € 24.000 voor de activiteiten bedoeld in artikel 4, onder b, indien het bestaande bouw betreft of sloop van bestaande bouw met vervolgens nieuwbouw;
- d. € 23.500 voor de activiteiten bedoeld in artikel 4, onder c, indien het nieuwbouw betreft;
- e. € 27.500 voor de activiteiten als bedoeld in artikel 4, onder c, indien het bestaande bouw of sloop van bestaande bouw met vervolgens nieuwbouw betreft.

Artikel 11 Verdelingswijze

1. Subsidie wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen.
2. Indien een subsidieaanvraag nog niet volledig is, geldt voor het bepalen van de onderlinge rangschikking voor de verdeling van de subsidie de dag waarop de subsidieaanvraag volledig is als datum van binnenkomst.
3. Dreigt het subsidieplafond op enige dag te worden overschreden, dan vindt rangschikking van de op die dag binnengekomen volledige subsidieaanvragen plaats door middel van loting, in aanwezigheid van een notaris en ten minste twee onafhankelijke waarnemers.
4. De trekking wordt schriftelijk vastgelegd door de notaris, waarbij de aanvragen worden gerangschikt op volgorde van trekking en de eerst getrokken aanvraag als eerstvolgende in aanmerking komt voor subsidie en de laatst getrokken aanvraag als laatste;
5. De subsidie wordt verdeeld over aanvragen die:
 - a. opeenvolgend zijn in rangschikking; en
 - b. die volledig gehonoreerd kunnen worden.

Artikel 12 Bevoorschotting en betaling

1. Gedeputeerde Staten verstrekken een voorschot van 100%;
2. Het voorschot wordt in één keer uitbetaald.

Artikel 13 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. De ontvanger van een subsidie als bedoeld in artikel 4:
 - a. rondt het project binnen één jaar na subsidieverlening af;
 - b. maakt de bevindingen en resultaten van het project desgevraagd toegankelijk voor derden; en
 - c. draagt desgevraagd bij aan de communicatie over het project.
2. Indien het project wegens onvoorziene omstandigheden niet kan worden afgerond binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, onder a, en de subsidieontvanger verlenging van die termijn wenselijk acht, kan de subsidieontvanger uiterlijk de dag voor het verstrijken van die termijn schriftelijk een gemotiveerd verzoek indienen bij Gedeputeerde Staten tot verlenging van die termijn met maximaal een jaar.

Artikel 14 Verantwoording

Bij subsidies als bedoeld in artikel 4 onder b en c van deze regeling, toont de subsidieontvanger desgevraagd aan dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan door middel van het woningbouwplan.

Artikel 15 Subsidievaststelling

1. Subsidies als bedoeld in artikel 4, onder a, worden op grond van artikel 20, eerste lid, onder a, van de Asv direct vastgesteld;
2. Subsidies als bedoeld in artikel 4, onder b, worden op grond van artikel 20, eerste lid, onder b, van de Asv ambtshalve vastgesteld;
3. Subsidies als bedoeld in artikel 4, onder c, worden indien het nieuwbouw betreft, op grond van artikel 20, eerste lid, onder b, van de Asv ambtshalve vastgesteld;
4. Subsidies als bedoeld in artikel 4, onder c, worden indien het bestaande bouw of sloop van bestaande bouw met vervolgens nieuwbouw betreft, op grond van artikel 21, tiende lid, van de Asv overeenkomstig artikel 20, eerste lid, onder b, ambtshalve vastgesteld.

Artikel 16 Evaluatie

Gedeputeerde Staten zenden in 2027 aan Provinciale Staten een verslag over de effecten en de doeltreffendheid van deze regeling in de praktijk.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 18 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 27 mei 2025

Gedeputeerde Staten voornoemd,

de voorzitter,
mr. I.R. Adema

de secretaris,
drs. G.H.E. Derks MPA

Toelichting behorende bij de Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen Noord-Brabant

I. Algemeen

Door de sterke bevolkings- en huishoudensgroei én om bestaande woningtekorten terug te dringen, is het nodig dat er ook de komende jaren heel stevig gebouwd wordt in Brabant. Met in het bijzonder aandacht voor betaalbare woningen. Daarnaast is er, gelet op de diversiteit in huishoudentypen, het toenemend aantal alleenstaanden en de vergrijzing, sprake van een veranderende woonvraag waarvoor woningen nodig zijn die aansluiten bij de diverse woonbehoeften. Hierbij is ook ruimte nodig voor het (collectief) particulier opdrachtgeverschap, de zogenoemde derde bouwstroom.

De collectieve vormen binnen de zogenoemde 'derde bouwstroom' leveren woonproducten op die aansluiten bij de maatschappelijke vraag. Toekomstige bewoners hebben maximale zeggenschap bij het vormgeven van hun woonwensen. Dergelijke wooninitiatieven lopen veelal voorop als het gaat om invulling geven aan urgente maatschappelijke opgaven, zoals betaalbaar bouwen en wonen, duurzame woningbouw, vorming van gemeenschappen, etc. De totstandkoming van deze projecten is echter niet altijd vanzelfsprekend en verdient daarom ondersteuning van overheden.

Omdat de vraag naar ondersteuning ook de komende jaren blijft is deze subsidieregeling opgesteld. De subsidieregeling is bedoeld voor het oprichten van een collectief wooninitiatief en voor het opstellen van een woningbouwplan, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding. Ten aanzien van duurzaam bouwen zijn in bijlage 1 bij het format woningbouwplan mogelijke duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Bijlage 1 bij het format woningbouwplan is beschikbaar gesteld op de website van de provincie Noord-Brabant.

II. Juridisch kader

Deze subsidieregeling is vastgesteld op grond van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant (Asv). Dit betekent dat een aantal aspecten van de verstrekking van subsidies niet in de subsidieregeling zijn vastgelegd, maar in de Asv. In de Asv staat onder meer wat de termijnen zijn voor het nemen van een beslissing op een aanvraag en ook bevat de Asv algemene verplichtingen voor de subsidieontvanger, zoals de meldingsplicht in geval van het niet, niet tijdig of niet geheel verrichten van de activiteiten dan wel nakomen van de verplichtingen. Voor een goed begrip van deze subsidieregeling is dus bestudering van de Asv noodzakelijk. Ook de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat algemene bepalingen die onverkort van toepassing zijn op subsidies die worden verstrekt op grond van deze subsidieregeling.

Collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen

I. Algemeen

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verstrekken in deze regeling subsidie voor de collectieve wooninitiatieven van particulieren en sociale ondernemingen voor zowel procesbegeleiding gedurende de haalbaarheidsfase voor het oprichten van een collectief wooninitiatief of het opstellen van een woningbouwplan.

II. Staatssteun

In sommige gevallen kan een verstrekte subsidie staatssteun inhouden. Voor deze subsidieregeling zal dit slechts in beperkte mate gelden. De activiteiten van een collectief wooninitiatief worden normaal gesproken zonder winstoogmerk uitgeoefend en komen slechts ten goede aan de particuliere deelnemers van dit initiatief. Deze begunstigen van de subsidie oefenen met andere woorden geen economische activiteiten uit. Staatsteun is in dat geval uitgesloten.

Coöperatieve verenigingen en sociale ondernemingen kunnen wel economische activiteiten uitoefenen. De de-minimisverordening van de Europese Commissie maakt het mogelijk dat overheden steun kunnen verlenen tot een bedrag van € 300.000 per onderneming. Dit maximum geldt over een periode van drie belastingjaren. Indien een aanvrager dit bedrag reeds heeft ontvangen, wordt de subsidieaanvraag geweigerd (zie artikel 5 onder b).

III. Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het begrip 'collectief wooninitiatief' is ruim gedefinieerd. Elke groep natuurlijke personen wordt als collectief wooninitiatief aangemerkt, mits het initiatief rechtspersoonlijkheid heeft. De meest voor de hand liggende vorm daarbij is een vereniging of een coöperatieve vereniging.

Het begrip 'betaalbaarheidsgrens' bestaat uit betaalbare koopwoningen en de huurprijsgrens. De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De huurprijsgrens, ook wel liberalisatiegrens genoemd, voor huurwoningen is sinds de invoer van de Wet Betaalbare Huur op 1 juli 2024 gelijk aan het bedrag van de middenhuurgrens en wordt jaarlijks op 1 januari vastgesteld.

Artikel 2 Doelgroep

Naast het collectief wooninitiatief kan ook een sociale onderneming een subsidieaanvraag doen. Een sociale onderneming is een onderneming die voldoet aan de Code sociale ondernemingen en om die reden is opgenomen in het Register sociale ondernemingen.

Artikel 3 Subsidievorm

Op grond van deze subsidieregeling worden subsidies verstrekt in de vorm van een geldbedrag (voor het oprichten van een collectief wooninitiatief en/of voor het opstellen van een woningbouwplan).

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

Voor elk van de twee in artikel 4 genoemde activiteiten kan een subsidie verstrekt worden. De subsidies voor de diverse onderdelen kunnen al dan niet gelijktijdig aangevraagd worden.

Artikel 6 Subsidievereisten

In het eerste lid zijn de vereisten opgenomen die gelden voor alle in artikel 4 genoemde activiteiten. Het tweede lid ziet uitsluitend op de activiteit van artikel 4 onder a. Het derde lid ziet uitsluitend op de activiteit van artikel 4 onder b.

Derde lid**onder a**

Onder een onafhankelijke procesbegeleider wordt verstaan dat de procesbegeleider geen enkel belang heeft bij ontwerp, bouw of exploitatie van de woningen in het project.

onder c, onder 2°

Er is een format intentieverklaring gemeente beschikbaar op de website van de provincie Noord-Brabant.

onder f

Als bij de subsidieaanvraag de nieuwe betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen voor het volgende jaar al bekend is gemaakt, mag met dat bedrag worden gerekend in het woningbouwplan, waar het gaat om de gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen.

Artikel 10 Subsidiehoogte

De in dit artikel genoemde bedragen zijn inclusief eventuele niet-verrekenbare BTW.

Artikel 15 Subsidievaststelling

De subsidies die in de vorm van een vast geldbedrag worden verleend ten behoeve van de subsidiabele activiteiten als bedoeld in artikel 4, onder b en c, zullen ambtshalve worden vastgesteld. Dat betekent dat de subsidieontvanger geen aanvraag tot vaststelling hoeft te doen, maar slechts op verzoek van Gedeputeerde Staten aantoont dat de activiteiten waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan door middel van het woningbouwplan.

Gedeputeerde Staten zal de subsidie vaststellen binnen 22 weken nadat de activiteit verricht moet zijn (artikel 20, zesde lid Asv).

Artikel 16 Evaluatie

Twee jaar na openstelling wordt de regeling geëvalueerd. Bezien wordt dan of er aanpassingen nodig zijn en of de regeling voor een langere periode wordt opengesteld.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,
mr. I.R. Adema

de secretaris,
drs. G.H.E. Derks MPA