**Verplicht format duurzaam projectplan Collectieve Wooninitiatieven**

Dit format wordt gebruikt voor de regeling Collectieve Wooninitiatieven (paragraaf 2.4 Regels Ruimte voor Gelderland). Het bestaat uit verplichte hoofdstukken die u dient te gebruiken in uw projectplan.

Richtlijnen voor het gebruik:

Heeft u een subsidie ontvangen voor het opstellen van een duurzaam projectplan met een conclusie over de haalbaarheid van een collectief woningbouwproject? Dan bent u verplicht binnen één maand na afloop van de in uw subsidiebeschikking opgenomen projectperiode dit uitgewerkte format duurzaam projectplan aan de provincie toe te sturen. Doe dit via [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) onder vermelding van het zaaknummer van de aan u toegekende subsidie.

Voor de aanvraag van een subsidie in de vorm van een renteloze lening ten behoeve van de financiering van advies- en ontwerpkosten in de ontwikkelfase van het woningbouwproject, heeft u een uitgewerkte versie van dit projectplan nodig die is opgesteld door uw procesbegeleider.

Per november 2020 betreft het een zogenaamd ‘duurzaam projectplan’: een projectplan voor de realisatie van een woningbouwproject waarbij natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair wordt gebouwd met behulp van concrete maatregelen in het ontwerp van de woningen en in de woonomgeving. Met de ontvangen extra bijdrage van 3.000 euro onderzoekt u in de haalbaarheidsfase welke concrete maatregelen in uw woningbouwproject haalbaar zijn.

Heeft u een subsidie ontvangen om de haalbaarheid van uw woningbouwproject te onderzoeken? Dan is het opleveren/aanleveren van een duurzaam projectplan met een conclusie over de haalbaarheid binnen één jaar na de subsidiebeschikking verplicht. U dient daarvoor dit format te gebruiken.

Wilt u een renteloze lening aanvragen in de ontwikkelfase? Neem dan contact met ons op via het [vragenformulier](https://formulieren.gelderland.nl/Algemeen/formulier/nl-NL/evAllScenarios/sc6881.aspx/f6881bDeVraag). U ontvangt dan van ons het aanvraagformulier en een uitnodiging voor een gesprek, samen met uw procesbegeleider. Een renteloze lening kan alleen worden aangevraagd voor een haalbaar woningbouwplan. Voor het aanvragen van een renteloze lening is een duurzaam projectplan verplicht. Gebruik daarvoor dit format. Het bevat de elementen die wij nodig hebben om een aanvraag voor een renteloze lening goed te kunnen beoordelen.

U heeft de mogelijkheid om aanvullende informatie bij uw aanvraag voor een renteloze lening te uploaden. U kunt in het projectplan verwijzen naar deze aanvullende informatie. Let er wel op dat de verwijzing duidelijk is. Dus welk document, welk onderdeel, welk paginanummer?

Inhoudsopgave duurzaam projectplan

[1 Naam van het project 2](#_Toc54102019)

[2 Projectbeschrijving 2](#_Toc54102020)

[3 Doelstelling 2](#_Toc54102021)

[4 Projectorganisatie 2](#_Toc54102022)

[5 Projectactiviteiten 2](#_Toc54102023)

[6 Juridische en planologische haalbaarheid en planning 2](#_Toc54102024)

[7 Projectrisico’s 3](#_Toc54102025)

[8 Haalbaarheidsanalyse 3](#_Toc54102026)

[9 Conclusie financiële haalbaarheid 4](#_Toc54102027)

# 1 Naam van het project

Vermeld hier de naam van het project, zoals aangegeven op het aanvraagformulier.

Naam van het project: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dit projectplan is ingediend en opgesteld door:

Naam collectief wooninitiatief: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Naam procesbegeleider en begeleidingsbureau: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# 2 Projectbeschrijving

1. Geef een korte beschrijving van het collectief wooninitiatief

(ligging/locatie/projectgrenzen/kaart)

1. Geef aan met behulp van welke concrete maatregelen uw woningbouwproject natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair wordt gebouwd.

Meer informatie:

[Factsheet: Hoe vergroenen we woonwijken?](https://www.gelderland.nl/bestanden/Gelderland/Natuur/DOC_Brochure_Hoe_vergroenen_we_woonwijken.pdf)

Factsheet: Hoe bouwen we circulaire woningen?

Per november 2020 vragen wij om een duurzaam projectplan: een projectplan voor de realisatie van een woningbouwproject waarbij natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair wordt gebouwd met behulp van concrete maatregelen in het ontwerp van de woningen en in de woonomgeving.

Geef aan met behulp van welke concrete maatregelen uw woningbouwproject natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair wordt gebouwd.

# 3 Doelstelling

Beschrijf wat de aanleiding is voor het project en wat de doelstelling is van het project.

# 4 Projectorganisatie

Beschrijf taken, rollen en verantwoordelijkheden binnen het collectief wooninitiatief, bij opdrachtverlening en besluitvorming. Licht de vrije keuze toe van het initiatief in de opdrachtverlening aan externe partijen in het bouwproces, en de doorslaggevende stem van het initiatief in het ontwerp- en bouwproces van een collectief woningbouwproject.

Korte toelichting op de organisatie van het collectief wooninitiatief die aansluit bij de statuten.

En toelichting op de vrije keuze en de doorslaggevende stem van het initiatief.

# 5 Projectactiviteiten

Beschrijf de uit te voeren projectactiviteiten.

# 6 Juridische en planologische haalbaarheid en planning

1. Overzicht status vergunningen en contracten
2. Activiteitenplanning (inclusief mijlpalen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, start bouw) tot en met de oplevering van de woningen.

Een helder overzicht van de beschikbare vergunningen, de status van de vergunningen contracten (grondaankoop etc.) en een planning tot start bouw en een planning van de bouw t/m opleveren woningen.

# 7 Projectrisico’s

1. Afzetrisico/markt
2. Zekerheid afname woningen
3. Ontwikkeling bouwkosten
4. Planningsrisico (inclusief juridische en planologische risico’s)
5. Financieringsrisico’s
6. Overige risico’s

Beschrijving van de risico’s en de wijze van beheersen.

# 8 Haalbaarheidsanalyse

Een complete haalbaarheidsanalyse bestaat uit een uitwerking van de GREX en de VEX, een overzicht van de stichtingskosten, de aantallen woningen, het programma, de aankoopprijs, VON-prijzen en tekeningen. Het format voor deze haalbaarheidsanalyse is vrij. De gegevens zoals hieronder vermeld moeten herkenbaar zijn in de haalbaarheidsanalyse. Let op samenhang tussen de stukken en zorg dat verwijzingen naar bijlagen helder zijn.

Voor het kunnen beoordelen van de haalbaarheid, is er een haalbaarheidsanalyse noodzakelijk. Deze analyse bestaat minimaal uit:

* Leesbare tekeningen met projectgrenzen
* Herleidbaar programma uit deze tekeningen
* Herleidbaar ruimtegebruik uit deze tekeningen
* Een grondexploitatie (GREX) en een vastgoedexploitatie (VEX i.c.m. stichtingskostenopzet (STIKO))

**GREX**

De grondexploitatie (GREX) bestaat minimaal uit (voor zover relevant):

Aan de kostenkant (gebaseerd op de tekeningen en het ruimtegebruik)

* De verwervingskosten
* De sloopkosten en saneringskosten
* De kosten bouw en woonrijp maken (inrichtingskosten openbaar gebied, inclusief concrete maatregelen om het gebied natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair te realiseren)
* De planontwikkelingskosten
* Eventuele rente/faseringskosten/eindwaardeberekening

Aan de opbrengstenkant (gebaseerd op de tekeningen en het programma)

* De gronduitgifte opbrengsten (residueel onderbouwd met een STIKO)
* Bijdrages/subsidies
* Het saldo van de grondexploitatie (zowel nominaal als op eindwaarde als netto contante waarde)

**VEX**

Voorbeeld vastgoedexploitatie (VEX) (STIKO)

Programma:

* Aantallen (herleidbaar uit de tekeningen)
* Categorie (appartementen/grond gebonden/sociaal/vrije sector)
* m2 GBO/BVO per stuk/categorie
* concrete maatregelen om de woningen natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair te realiseren
* (Gemiddelde) stichtingskosten per m2 BVO per categorie
* VON-prijzen/huurprijzen per categorie
* Residuele grondwaarde per categorie
* Stichtingskosten per woning en gemiddelde stichtingskosten per woning \*

\* Niet voor alle woningen is een 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 NHG](https://www.nhg.nl/Over-NHG/Nieuws/Actueel-detail/ArtMID/833/ArticleID/204/Nieuwe-kostengrens-NHG) (Nationale Hypotheek Garantie) liggen (+ 30.000 euro indien het verbouw of sloop/nieuwbouw betreft). Per november 2020 is een lening ook mogelijk voor initiatieven die in eigen beheer woningen realiseren met een gemiddelde huurprijs van maximaal 850 euro per jaar.

# 9 Conclusie financiële haalbaarheid

Een samenhangend oordeel over de haalbaarheid en de financiering van het woningbouwproject.

Beschrijf hier het oordeel over de haalbaarheid van de realisatie van het woningbouwproject.