



Raadsvergadering	
Volgnummer	82-2016
Onderwerp	Actieplan Vraaggericht Bouwen
Programmanummer	11 Wonen
Registratienummer	2016-23897
Collegevergadering	19 juli 2016
Portefeuillehouder	Wethouder Van Grootheest
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	SM Mestrom Telefoonnummer: 043-350 4374 suzanne.mestrom@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Subsidieregeling Vraaggericht Bouwen bijlage 3 Actieplan Vraaggericht Bouwen

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft het Actieplan Vraaggericht Bouwen vastgesteld. Met dit actieplan wordt er een omslag gemaakt van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen. Dit betekent dat de koper of huurder steeds meer zelf bepaalt wat voor woningen worden ge(ver)bouwd. Op die manier moet de woningaanbod beter aansluiten op de woningvraag, ruimte worden gegeven aan particulier initiatief en marktpartijen worden geprikkeld tot innovatie in de bouw. Het plan moet ook leiden tot een kwaliteitsimpuls van de particuliere woningvoorraad van Maastricht. De uitvoering van het plan kost €721.000,-. Dit word bekostigd uit het ISV-III deelbudget voor vraaggericht bouwen.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde acties in het Actieplan Vraaggericht Bouwen, die worden bekostigd uit het ISV-III deelbudget voor vraaggericht bouwen, zijnde:
 - Het actief communiceren over de mogelijkheden van Vraaggericht Bouwen naar inwoners



- Het stimuleren van het (ver)bouwen van woningen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) door het deels subsidiëren van de meerkosten
 - Het stimuleren van verbouwen/versterken van de bestaande particuliere voorraad door middel van een subsidie voor kwaliteitsverbetering met behulp van kluswoningen
2. De subsidieregeling " Stimulering Vraaggericht Bouwen" vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De VVD fractie heeft het College in januari 2012 voorgesteld om particulier opdrachtgeverschap op te nemen in de lokale woonagenda. Zowel in de vastgestelde Structuurvisie Maastricht (mei 2012) als in de lokale woonagenda (september 2012) is het thema vraaggericht bouwen uitgewerkt. Het doel van de gemeente Maastricht met het beleidspeerpunt vraaggericht bouwen is te zorgen dat het woningaanbod beter aansluit op de woningvraag, dat er ruimte wordt gegeven aan particulier initiatief en dat marktpartijen worden geprikkeld tot innovatie in de bouw.

Enerzijds is het actieplan geschreven naar aanleiding van de evaluatie van twee jaar Vraaggericht Bouwen. Anderzijds omdat de herijking van de woonprogrammering Maastricht en de regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg aanleiding geven om meer de nadruk te leggen op de bestaande woningvoorraad op orde houden (vraaggerichte verbouw) in plaats van vraaggerichte nieuwbouw.

Context

Raadsbesluit MeerjarenOntwikkelingsProgramma ISV 2010-2014 (december 2009)

Met dit besluit is 1 mln. euro van het budget Investeringsregeling Stedelijke Vernieuwing (ISV-3) geormerkt voor vraaggericht bouwen. Daarbij is vastgelegd dat deze gelden bedoeld zijn voor concrete en praktisch toepasbare pilots en experimenten en niet voor theoretische haalbaarheidsonderzoeken.



Raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw (januari 2010)

Hierin is de ambitie vastgelegd dat Maastricht actief invulling gaat geven aan de omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen. Aanleiding is de wens zittende bewoners beter vast te houden en meer inwoners van elders aan te trekken. Meer ruimte voor particulier initiatief in groene stadsranden kan een middel zijn om gezinnen voor de stad te behouden.

Initiatiefvoorstel vraaggericht bouwen (januari 2012) en uitvoering daarvan

In het door de raad aangenomen Initiatiefvoorstel vraaggericht bouwen (januari 2012) wordt het college opgeroepen de mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap te erkennen en hiertoe strategisch beleid op te nemen in het lokale woonbeleid. Met de structuurvisie en de lokale woonagenda (mei en september 2012) heeft het college aan deze oproep voldaan. Daarnaast wordt het college opgedragen potentiële locaties voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap aan de raad kenbaar te maken. Daarbij is onderscheid gemaakt in de korte en lange termijn. De korte termijn heeft betrekking op het in kaart brengen van gemeentelijke eigendommen en direct beschikbare locaties. Hierover is de raadscommissie in november 2012 geïnformeerd. De collegenota's van april 2013 en september 2014 bevatten de uitwerking voor de lange termijn.

2. Gewenste situatie.

Dit voorstel draagt bij aan de volgende doelen, zoals onder andere geformuleerd in de Structuurvisie (mei 2012) en Lokale woonagenda (september 2012):

- omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen
- kwaliteit woningvoorraad

3. Argumenten.

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde acties in het Actieplan Vraaggericht Bouwen

Vraaggericht (ver)bouwen trekt gemotiveerde kopers aan die betekenis hebben voor de straat of buurt waar de woningen staan.



2. De subsidieregeling "Vraaggericht Bouwen" vast te stellen

2.1 Positieve effecten subsidiering voor de meerkosten voor vraaggerichte bouw

De subsidie voor de meerkosten voor vraaggerichte bouw is bedoeld om het financiële risico voor ontwikkelaars, corporaties en particulieren te verkleinen en zo het ontstaan van vraaggerichte bouwprojecten in Maastricht te versnellen. Dit kan indirect ook de verkoop van vraaggerichte bouwkvavels, alsmede de ontwikkeling van de stad, versnellen.

2.2 Positieve effecten subsidiering kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad

Bij de totale besteding van het beoogde subsidiebedrag van €500.000,- betekend dit een investering van 3 miljoen in de kwaliteitsverbetering van minimaal 50 particuliere woningen. Door de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verhogen wordt bijgedragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad. Een clustering van matig en slecht onderhouden particuliere woningen heeft namelijk invloed op de sociale status van de wijk. Het kan tot verpaupering leiden, waarmee een buurt in een neerwaartse spiraal van verval terecht kan komen (bron: Onderzoeksrapport Aanpak Particuliere Woningvoorraad Nederlandse Gemeenten, Woonlab, januari 2015).

Door de voorwaarden die verbonden worden aan deze subsidiering krijgen woningen die reeds een jaar te koop hebben gestaan een extra impuls. Dit is zowel nuttig voor de verkopende partij (doorstroming woningmarkt), de kopende partij (vraaggericht aanbod in bestaand vastgoed) en het tegengaan van leegstaande woningen in een buurt (stadsbeeld, leefbaarheid). Direct betekend dit een verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Dit heeft een positief effect op de waarde van de betreffende woningen en de omringende woningen. Daarnaast is de hoop dat de kwaliteitsverbetering van één of enkele woningen in een straat aanstekelijk werkt voor de rest van de straat.

De subsidie stelt als voorwaarde dat de koper de woning na verbouwing minimaal twee jaar zelf moet bewonen. Deze voorwaarde is opgenomen om te voorkomen dat de subsidie wordt gebruikt om woningen op te knappen en vervolgens met winst door te verkopen of te verhuren.



Woningeigenaren die hun woning vanwege een te hoge vraagprijs niet verkopen zullen naar verwachting geen profijt hebben van de subsidie. De subsidie wordt namelijk verstrekt aan de kopende partij en is in hoogte verbonden aan de hoogte van het bouwdepot dat de koper krijgt. Een bouwdepot is onderdeel van iemand hypotheek. Voor een bouwdepot geldt dat via een taxatierapport wordt geschat hoeveel de woning na verbouwing in waarde stijgt. De lening die wordt verstrekt is afhankelijk van deze uiteindelijke marktwaarde. De kopende partij kan dus niet een veel hoger bedrag lenen dan de feitelijke marktwaarde van de woning. Uitgaven uit het bouwdepot worden gecontroleerd door de geldverstrekker met als eis dat deze worden besteed aan 'vaste' zaken (zaken die je niet mee kan nemen bij een verhuizing). Door de koppeling van de subsidie aan het bouwdepot wordt enerzijds geborgd dat de subsidie te controleren is, dat de subsidieaanvrager ook zelf investeert in de kwaliteit van zijn of haar nieuwe woning en dat onrealistische vraagprijzen niet 'gesubsidieerd' worden.

De subsidiering draagt tot slot bij aan het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. Het stimuleert het hergebruik van bestaande woningen en grondstoffen in plaats van nieuwbouw. Daarnaast kan indirect door de kwaliteitsverbetering ook het energielabel van de woning stijgen.

4. Alternatieven.

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde acties in het Actieplan Vraaggericht Bouwen

Het Actieplan geeft invulling aan het, door de raad aangenomen, Initiatiefvoorstel vraaggericht bouwen (januari 2012).

2. De subsidieregeling "Vraaggericht Bouwen" vast te stellen

2.1 **Alternatief is om** geen subsidie verstrekken voor meerkosten bij CPO/MO

Hiervoor is niet gekozen omdat lering is getrokken uit de ervaring van 60 CPO en MO projecten die in het rapport "Zelfbouw in reflectie" van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) zijn gebundeld. Hieruit blijkt dat zelfbouw vaak duurder is en gemiddeld 2 à 3 jaar langer duurt dan reguliere bouw. De overheid heeft bij vrijwel alle projecten een vorm van subsidie verstrekt, of de onrendabele top voor haar rekening genomen.

2.2 **Alternatief is om** geen subsidie verstrekken voor kwaliteitsverbetering d.m.v. kluswoningen



Er zijn geen gemeenten bekend die eerder hebben geëxperimenteerd met deze specifieke subsidie voor de kwaliteitsverbetering van de particuliere voorraad. Rotterdam heeft bijvoorbeeld wel ingezet op kluswoningen maar deed dit door woningen in slechte onderhoudsstaat in specifieke wijken zeer goedkoop te verkopen. Deze aanpak vergt een grotere investering per woning dan de beoogde aanpak in het Maastrichtse Actieplan Vraaggericht Bouwen. Het effect van de subsidie om vraaggerichte (ver)bouw te stimuleren is, door het ontbreken van eerder ervaring, niet aan te tonen. Daarom wordt bij deze subsidie na één jaar een tussenevaluatie ingepland om de effecten in beeld te brengen.

De noodzaak om de kwaliteit van de particuliere voorraad aan te pakken blijkt daarnaast uit diverse rapportages. Landelijk wordt het signaal afgegeven dat particuliere eigenaars het grootste deel van de matig tot slecht onderhouden woningen bezitten. Naast eigendom is ook het woningtype van invloed; (oudere) appartementen en een groot deel van de eengezinswoningen zijn oververtegenwoordigd (bron: Onderzoeksrapport Aanpak Particuliere Woningvoorraad Nederlandse Gemeenten, Woonlab, januari 2015). Wanneer de Maastrichtse woningvoorraad de landelijke cijfers volgt zou dit neerkomen op 3.870 woningen van matige kwaliteit en 428 woningen van slechte kwaliteit. Omdat de grootste problemen zich voordoen in het bezit van voor de oorlog en in de periode 1945-1960, en Maastricht meer woningen heeft uit deze bouwperiode dan landelijk gemiddeld, is het aannemelijk dat de werkelijke cijfers hoger liggen.

Naast onderhoudsachterstand, en/of bouwtechnische gebreken, heeft een groot gedeelte van de oudere particuliere woningvoorraad een beperkte energetische kwaliteit (bron: Energiebesparing: Een samenspel van woning en bewoner- Analyse van de module Energie WoON 2012).

5. Financiën.

De gemeente heeft uit het ISV-III budget een deelbudget voor vraaggericht bouwen afgezonderd waaruit financiële bijdragen gegeven kunnen worden voor concrete en praktisch toepasbare pilots en experimenten. In april 2015 is de raad akkoord gegaan met het raadsvoorstel "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project - betrokken wonen" waardoor er een geldlening van €47.784,- verstrekt is aan Stichting Betrokken Wonen. Sindsdien is het ISV-III budget dat nog beschikbaar is voor vraaggericht bouwen € 732.086,-

Kostenraming Actieplan Vraaggericht Bouwen

Communicatie (via Thuis in Maastricht (online), gemeente website en flyers)	€ 38.000,-
Subsidie voor meerkosten bij CPO/MO	€ 175.000,-
Subsidie voor kwaliteitsverbetering d.m.v. kluswoningen	€ 500.000,-
Totale kosten inzet Actieplan	€ 713.000,-

Alle bedragen zijn exclusief btw indien van toepassing. De btw kan worden gecompenseerd via het btw-compensatiefonds.

6. Vervolg.

Voorgesteld wordt om de subsidieregeling Vraaggericht Bouwen direct na vaststelling door de raad te laten ingaan. Met betrekking tot de communicatieacties zal, in overleg met het interne communicatiebureau, besloten worden of externe aanbesteding noodzakelijk is.

Evaluatie:

Er wordt na twee jaar geëvalueerd. De evaluatie gaat na in welke fase (plan, ontwerp, bouw) de vraaggerichte bouwprojecten die subsidie hebben ontvangen zich bevinden. Daarnaast wordt bekeken hoeveel gebruik er van de subsidies is gemaakt, of de voorwaarden van de subsidie moeten worden aangepast en of de subsidies bestaansrecht hebben. Voor de subsidiering van kluswoningen wordt na één jaar een tussenevaluatie gemaakt waarbij de effecten op de verduurzaming en kwaliteitsverbetering centraal staan.

7. Participatie

September 2016: stadsronde over het Actieplan Vraaggericht Bouwen

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtsels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2016, organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2016-23897;

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde acties in het Actieplan Vraaggericht Bouwen, die worden bekostigd uit het ISV-III deelbudget voor vraaggericht bouwen, zijnde:
 - Het actief communiceren over de mogelijkheden van Vraaggericht Bouwen naar inwoners
 - Het stimuleren van het (ver)bouwen van woningen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Mede Opdrachtgeverschap (MO) door het deels subsidiëren van de meerkosten
 - Het stimuleren van verbouwen/versterken van de bestaande particuliere voorraad door middel van een subsidie voor kwaliteitsverbetering met behulp van kluswoningen
2. De subsidieregeling " Stimulering Vraaggericht Bouwen" vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit