



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 wordt bekostigd uit het ISV-III deelbudget voor vraaggericht bouwen.

Beslispunten

1. Het Actieplan Vraaggericht Bouwen vast te stellen
2. Het Actieplan Vraaggericht Bouwen en de regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen ter vaststelling voor te leggen aan de raad conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Het subsidieplatform met betrekking tot de regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen vast te stellen op €175.000,- inzake meerkosten en €500.000,- inzake kwaliteitsverbetering d.m.v. kluswoningen.
4. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel (Stadsronde)
5. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel (Raadsronde)

Besluit Burgemeester en Wethouders 19 juli 2016:

Conform.



1. Aanleiding

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.

Eenzijds is dit 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.

2. 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)

In dit door de raad aangenomen voorstel 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 lokale woonagenda 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 SO in november 2012 geïnformeerd. De collegenota's van april 2013 en september 2014 bevatten de uitwerking voor de



lange termijn. Het raadsvoorstel, dat als bijlage aan dit collegevoorstel voorligt, is het vervolg daarvan.

Structuurvisie (mei 2012)

Vraaggericht bouwen is onderdeel van de nieuwe strategie voor stadsontwikkeling: nadruk op herbestemming, met aandacht voor flexibiliteit, tijdelijkheid en duurzaamheid.

Lokale woonagenda (september 2012)

Vraaggericht bouwen is één van de centrale thema's in de Woonagenda. Daarin wordt aangekondigd dat het college met een voorstel voor de praktische uitwerking van het vraaggericht bouwen zal komen.

Collegebesluit Uitwerking vraaggericht bouwen (april 2013)

In het collegebesluit van april 2013 wordt onderscheid gemaakt in twee fasen. Fase II zal later worden uitgewerkt op basis van de inzichten van Fase I. Fase I bestaat uit de volgende stappen:

- Met behulp van externe deskundigheid wordt een eerste schifting gemaakt van plekken en gebouwen die zich het beste lenen voor vraaggericht bouwen en waar goede kansen zijn om deze op korte termijn te concretiseren.
- Proactief ruimte te geven aan vraaggericht bouwen in al lopende projecten. Daarbij gaat de aandacht in eerste instantie uit naar de brandpunten stedelijke ontwikkeling die in het kader van de stedelijke programmering woningbouw prioriteit hebben gekregen: A2, Belvédère en de Wijkaanpak.
- In de rest van de stad op experimentele basis ruimte geven aan concrete initiatieven die door (collectieven) van particulieren worden opgestart. Hier is de gemeente in deze fase niet proactief, maar reactief.
- Opname in bestaande experimenteerlijnen van het Maastricht-LAB (05 Herbestemming en functiemigratie stadsbreed en 08 Open Oproep).
- Overleg met makelaars en ontwikkelaars.

Collegebesluit Vraaggericht bouwen: evaluatie en voorstellen voor vervolg (september 2014)

Conclusie van Fase I is dat er goede stappen vooruit zijn gezet. Nu komt het aan op verdere concretisering in projecten. Iedereen is het erover eens dat het op zijn minst een interessante niche is, die een impuls kan zijn voor vastgelopen of nieuwe projecten. Anders gezegd: de vraag moet blijken uit de reacties op het aanbod. Door een gebrek aan locaties komt de voortrekkersrol van de gemeente slecht uit de startblokken en blijft (C)PO teveel hangen in het beleidsmatige circuit.



Fase II wil van beleid naar uitvoering gaan; het aanstellen van een procesleider vraaggericht bouwen die de volgende vervolgstappen gaat zetten:

- Inventarisatie van welk gemeentelijk vastgoed specifiek voor (C)PO in de markt kan worden gezet.
- Avenue2, WOM Belvédère en de corporaties actief te faciliteren en ondersteunen bij de verdere uitwerking van (C)PO in projecten in de stedelijke brandpunten.
- Loketfunctie vervullen voor (andere) initiatiefnemers die zich bij de gemeente melden.
- Onderzoek te doen naar de opzet en inrichting van een loket voor (C)PO.
- Onderzoek te doen naar en voorstellen te doen voor aanvullende financiële faciliteiten

De procesleider vraaggericht bouwen heeft bovenstaande acties opgepakt en overgedragen aan Team Wonen en Leefkwaliteit (reguliere bezetting).

3. 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

Onderbouwing bijdrage omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen

Hierbij is lering 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.

Naar aanleiding van bovenstaand rapport zijn in het actieplan de volgende drie acties opgenomen:

1. Communiceren over de mogelijkheden van Vraaggericht Bouwen naar inwoners
2. Stimuleren van het (ver)bouwen van woningen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Mede Opdrachtgeverschap door het deels subsidiëren van de meerkosten tegenover regulier bouw
3. Stimuleren door gedeeltelijke subsidiering van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door middel van kluswoningen



Onderbouwing bijdrage kwaliteit woningvoorraad

Landelijk wordt het signaal afgegeven dat particuliere eigenaars het grootste deel van de matig tot slecht onderhouden woningen bezitten (500.000 van de 550.000). Hiervan is een onevenredig groot gedeelte particuliere huur. 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). Specifieke cijfers voor Maastricht zijn helaas niet bekend. Wel is bekend dat in 2012 18% van de totale Maastrichtse voorraad in handen was van 'overige verhuurders' (anders dan woningcorporaties) en 42,2% eigenaar bewoners. 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).

Naar aanleiding van bovenstaand rapport zijn in het actieplan de volgende twee acties opgenomen:

1. Communiceren over de mogelijkheden van Vraaggericht (Ver)Bouwen naar inwoners
3. Stimuleren door gedeeltelijke subsidiering van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad door middel van kluswoningen

De acties zijn uitgewerkt en toegelicht in het als bijlage 2 toegevoegde Actieplan Vraaggericht Bouwen.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

People:

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

Planet:

De subsidiering van de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad stimuleert het hergebruik van bestaande woningen in plaats van nieuwbouw. Daarnaast is de subsidie bedoeld om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren. Indirect kan hierdoor ook het energielabel van de woning stijgen. Bij totale besteding van het beoogde subsidiebedrag van €500.000,- (minimaal 50 woningen) betekent dit een investering van 3 miljoen in de particuliere woningmarkt.

Prosperity:

'Onverkoopbare', en wellicht leegstaande, woningen krijgen met de subsidie van de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad een stimulans na één jaar. Dit is voordelig voor zowel de verkopende partijen als voor de omwonenden en het algemene stadsbeeld. 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.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. 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

Communicatie (via Thuis in Maastricht (online), gemeente website en flyers)	€ 46.000,-
Subsidie voor meerkosten bij CPO/MO	€ 175.000,-
Subsidie voor kwaliteitsverbetering d.m.v. kluswoningen	€ 500.000,-
<hr/>	
Totale kosten inzet Actieplan	€ 721.000,-

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

9. Aanbestedingen

Wanneer, onderdelen van, het actieplan worden aanbesteed dan is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en inkoopbeleid van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Het Actieplan Vraaggericht Bouwen vast te stellen
2. Het Actieplan Vraaggericht Bouwen en de regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen ter vaststelling voor te leggen aan de raad conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Het subsidieplatform met betrekking tot de regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen vast te stellen op €175.000,- inzake meerkosten en €500.000,- inzake kwaliteitsverbetering d.m.v. kluswoningen.
4. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel (Stadsronde)
5. Akkoord te gaan met het rondbriefje voor de behandeling van het raadsvoorstel (Raadsronde)

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uitvoering:

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:

Met betrekking tot de communicatieacties is er geen evaluatie gepland. Met betrekking tot de subsidie voor de procesbegeleidingskosten CPO/MO wordt na twee jaar geëvalueerd. De evaluatie gaat na in welke fase (plan, ontwerp, bouw) de Vraaggerichte Bouwprojecten die deze subsidie hebben ontvangen zich bevinden. Daarnaast wordt bekeken hoeveel gebruik er van de subsidie is gemaakt.

Met betrekking tot de subsidie voor kwaliteitsverbetering met behulp van kluswoningen wordt één jaar na de inwerkingtreding van de subsidieregeling de stand van zaken in kaart gebracht. Dit omdat er geen aanwijzing is gevonden dat een andere gemeente een dergelijke kluswoningssubsidie al eens heeft toegepast en deze dus experimenteel van aard is. Bij de evaluatie wordt onder andere bekeken wat de effecten van de subsidie zijn op de verkoop van particuliere woningen door het interviewen van makelaars. Bij de subsidieaanvragers wordt geïnformeerd naar de werkzaamheden die zijn verricht in de aangekochte woning. Zo kan een inschatting worden gemaakt in hoeverre de aanpassingen, en daarmee de subsidie, hebben bijgedragen aan verduurzaming en de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Ook wordt bekeken of, en hoeveel, er gebruik is gemaakt van de subsidie. Daarnaast wordt bekeken of de voorwaarden van de subsidie moeten worden aangepast. Na twee jaar wordt deze evaluatie herhaald en besloten of de subsidie bestaansrecht heeft.

Vervolgvoorstellen:

Wanneer de evaluaties na twee jaar uitwijzen dat het Actieplan niet heeft geleid tot de gewenste resultaten dan zal er eind 2018 / begin 2019 een vervolgvoorstel aan het college worden voorgelegd.