



BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Actieplan Vraaggericht Bouwen

DATUM
16 juni 2016

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4374

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

AANLEIDING

Eenzijds is dit actieplan geschreven naar aanleiding van de evaluatie van twee jaar Vraaggericht Bouwen. Anderzijds omdat de herijking van de woonprogrammering Maastricht aanleiding geeft om meer de nadruk te leggen op vraaggerichte verbouw in plaats van vraaggerichte nieuwbouw.

Het doel van de gemeente Maastricht met het beleidsspeerpunt 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.

Vraaggericht bouwen is een containerbegrip waarmee wordt bedoeld dat er ruimte wordt gegeven aan particulier initiatief. Onder vraaggericht bouwen verstaat de gemeente verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Particulier opdrachtgeverschap (PO): Individueel ontwerp, individueel aanbesteed, koper is zelf opdrachtgever
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): Collectief ontwikkelt, collectief aanbesteed, kopers zijn zelf opdrachtgever
- Medeopdrachtgeverschap (MO): Ontwikkelaar en koper zijn samen opdrachtgever
- Kluswoningen: koper gaat verplichting aan om woning binnen een bepaalde tijd op te knappen en er zelf minimaal twee jaar te wonen, vaak in ruil voor een goedkopere woningprijs.

Samenvattend blijkt uit de evaluatie dat er in de twee jaar waarin Vraaggericht Bouwen is gestimuleerd dat er al vraaggericht is verbouwd (woongroep in het schoolgebouw Itteren) en dat inwoners de mogelijkheid wordt geboden om vraaggericht te bouwen op een kavel (Ambyerveld). Daarnaast geven marktpartijen ruimte aan vraaggericht bouwen bij nieuwbouw en verbouw projecten om meer tegemoet te komen aan de wensen van de koper. Regionale en lokale afspraken sturen nu echter op minder nieuwbouw tenzij daar sloop tegenover staat. Dit verkleint de kansen voor particulier opdrachtgeverschap de komende jaren bij nieuwbouw, omdat dit enkel kan plaatsvinden binnen de beperkte bouwopgave. Daarnaast vergroot deze ontwikkeling de aantrekkelijkheid van kluswoningen en andere vraaggerichte verbouwmogelijkheden in de bestaande particuliere voorraad.

Dit actieplan ligt in lijn met de regionale structuurvisie wonen Zuid-Limburg (tegengaan leegstand, faciliteren vraaggericht bouwen en experimenteren) en de herijking van de woningbouwprogrammering (stimuleren particulier opdrachtgeverschap, bestaande woningvoorraad kwalitatief op orde houden door woningverbetering en woningaanpassing).

ANALYSE: AANPAK VRAAGGERICHT BOUWEN IN NEDERLAND

Maastricht wil vraaggericht bouwen stimuleren als één van de maatregelen voor Maastricht om, ook voor toekomstige generaties, een aantrekkelijke woonstad te zijn (Woonprogrammering Maastricht). Vraaggericht bouwen komt onder verschillende namen (zelfbouw, CPO(Z), PO, MO) voor in heel Nederland.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft voor het rapport "Zelfbouw in reflectie" 60 projecten geëvalueerd die zij de afgelopen 10/15 jaar hebben ondersteund met betrekking tot Collectief Particulier en Medeopdrachtgeverschap in de woningbouw. SEV trekt de conclusie dat zelfbouw/vraaggericht bouwen niet goedkoper of sneller is dan reguliere bouw. De kosten zijn eerder hoger en vraaggericht bouwen duurt gemiddeld 2 à 3 jaar langer dan de reguliere bouw. De meerkosten van zelfbouw zijn meestal te herleiden naar extra begeleiding, meer kwaliteit, ruimere plattegronden of meer voorinvesteringen in mogelijk toekomstige uitbreidingen. De overheid heeft bij vrijwel alle onderzochte projecten een vorm van subsidie verstrekt, of de onrendabele top voor haar rekening genomen. Reden van subsidieverstrekking varieerde van ecologische of energetische doelstellingen, stimulering van een alternatieve bouwmethode of ter bevordering van zelfbouw. Subsidies zijn voor het grootste deel gericht op het financieren van de additionele begeleidingskosten die vraaggerichte bouwprojecten met zich meebrengt.

Voorbeelden van de aanpak van vraaggericht bouwen in Nederland

Wie	Wat
Provincie Utrecht	(C)PO/MO projecten worden ondersteund met een subsidie in de additionele begeleidingskosten tot maximaal € 50.000,- Daarnaast heeft de provincie een aanjager ingehuurd die gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars en particulieren helpt bij het opzetten van vernieuwende projecten.
Gemeente Almere, Gemeente Nijmegen	Ik Bouw Betaalbaar Almere/Nijmegen: Hiermee krijgt iedereen met een inkomen tot €36.500 de kans om zelf te bouwen. Een Ik-bouw-betaalbaar eengezinswoning kost maximaal €189.000. De koper financiert minimaal 60% zelf, Ibb financiert het resterende deel. Iemand die dus circa €115.000 zelf kan lenen kan al een Ibb-eengezinswoning bouwen terwijl de maandlasten vergelijkbaar zijn met een huurwoning.
Gemeente Amsterdam	Kavels beschikbaar maken en informeren door een publieks campagne (wil je met me bouwen?), de zelfbouwmarkt en een online informatiepunt
Gemeente Bladel	Grond verworven en die goedkoper aangeboden aan collectieve, startende, particuliere opdrachtgevers.
Gemeente Rotterdam Gemeente Arnhem	Kluswoningen: Een kluswoning wordt getaxeerd op wat deze na renovatie waard is. Daar worden de renovatiekosten vanaf getrokken. Wat overblijft is de verkoopprijs van de kluswoning. Reden om kluswoningen te financieren is vaak omdat de woningen in de reguliere markt onverkoopbaar zijn en opgeknapt moeten worden om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.
Rabobank, CiSiO, Provincie Groningen, Provincie Drenthe	Plankostenfonds: Onder bepaalde voorwaarden verstrekt de provincie/bank een lening aan een groep particulieren of aspirant-kopers die zich verenigen in een CPO vereniging. Met die lening kunnen de plankosten/begeleidingskosten in een eerste fase van een CPO project voorgefinancierd worden.
Woningbouwcorporatie Tiwos	Onder bepaalde voorwaarden is deze woningcorporatie bereid om als achtervang op te treden. Bijvoorbeeld als blijkt dat tijdens het proces of bij de start van de bouw een koper uit de CPO vereniging is weggefallen.
Gemeente Utrecht	Korting op de grondprijs voor zelfbouwkavels voor eerste inschrijvers

Bron: Deskstudie, diverse websites/telefonisch contact, januari/februari 2016

ANALYSE: UITDAGING BESTAANDE PARTICULIERE VOORRAAD

De nieuwe "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" stelt dat de opgave de komende jaren het grootst zal zijn in de bestaande particuliere woningvoorraad. Ook het concept "Woonprogrammering Maastricht" geeft aan dat woningverbetering en transformatie van de bestaande voorraad in Maastricht heel belangrijk zijn om te kunnen voorzien in nieuwe woonwensen. Dit voornamelijk omdat er nog maar beperkt ruimte is voor het realiseren van nieuwe woningen. Dit maakt het aannemelijk dat juist het

inzetten op vraaggerichte verbouw, om de bestaande woningvoorraad aan te passen naar de wensen van nu, de boventoon gaat voeren bij vraaggerichte ontwikkelingen in Maastricht.

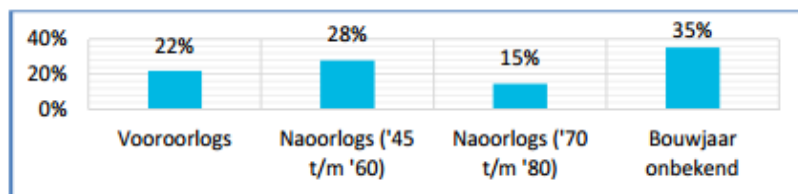
Landelijk wordt het signaal afgegeven dat particuliere eigenaars het grootste deel van de matig tot slecht onderhouden woningen bezitten (500.000 van de 550.000). Hiervan is een onevenredig groot gedeelte particuliere huur. Naast eigendom is ook het woningtype van invloed; (oudere) appartementen en een groot deel van de eengezinswoningen zijn oververtegenwoordigd (bron: Onderzoeksrapport Aanpak Particuliere Woningvoorraad Nederlandse Gemeenten, Woonlab, januari 2015). In Maastricht is het aandeel woningen in particulier bezit gestegen van 57,8% in 2009, naar 60,2% in 2012 in Maastricht (bron: CBS).

	Eigenaar bewoner	Particulier verhuur	Sociale verhuur	Totaal
Goed	3.780.000 92%	720,000 80%	2.250.000 98%	6.750.000
Matig	300,000 7%	152,500 17%	47,500 2%	500,000
Slecht	20,000 1%	27,500 3%	2,500 0%	50,000
Totaal	4.100.000 100%	900,000 100%	2.300.000 100%	7.300.000

Tabel 1 Kwaliteit Nederlandse Woningvoorraad 2013 (Onderzoek Platform 31, 2013)

Bovenstaande tabel laat zien dat ruim 7% van de gehele Nederlandse woningvoorraad matig of slecht wordt onderhouden. 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).

Maastricht specifieke cijfers 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 (zie ook figuur 1 en tabel 2).



Figuur 1 Bouwperiode van woningen van matig tot slechte kwaliteit (Enquête Woonlab, 2014)

	Vooroorlogs	Naoorlogs: 1945-1965	Naoorlogs: 1965-1985	Bouwjaar onbekend	Totaal
Maastricht	13.772 23%	13.259 22%	18.101 31%	14 0%	59.234
Nederland	1.444.796 20%	1.179.142 16%	2.435.839 33%	13.457 0%	7.386.708

Tabel 2 Bouwperiode woningen (CBS Statline, 2012)

Een clustering van matig en slecht onderhouden particuliere woningen heeft grote 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. Toen veel vooroorlogse wijken in de jaren 70 en 80 in slechte staat verkeerden leidde dit in betreffende buurten tot grote sociale en welzijnsproblematiek (bron: Onderzoeksrapport Aanpak Particuliere Woningvoorraad Nederlandse Gemeenten, Woonlab, januari 2015).

ACTIEPLAN

Gelet op de voorgaande analyses komt naar voren dat het enerzijds belangrijk is om als gemeente te anticiperen op de mogelijk slechte kwaliteit van de bestaande particuliere voorraad en anderzijds dat vraaggericht bouwen vaak een (gesubsidieerde) financiële stimulans nodig heeft. De mogelijkheden en voordelen die te behalen zijn met vraaggerichte (ver)bouw zullen daarnaast kenbaar moeten worden gemaakt aan de Maastrichtenaren en anderen belanghebbenden.

Vanuit deze analyse zijn de onderstaande drie acties geformuleerd om enerzijds de kwaliteit van bestaande particuliere voorraad te borgen voor de toekomst en anderzijds inwoners meer zeggenschap te geven over het (ver)bouwen van hun woning:

- Communiceren over de mogelijkheden en de middelen van vraaggericht (ver)bouwen
- Stimuleren door gedeeltelijke subsidiering van de meerkosten van vraaggericht (ver)bouwen t.o.v. regulier bouw
- Stimuleren door de gedeeltelijke subsidiering van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

COMMUNICEREN OVER DE MOGELIJKHEDEN

Het is van belang om goed te communiceren over wat er mogelijk is bij vraaggericht bouwen en om de 'best practises' in de schijnwerper te zetten. Voorgestelde methode is om, via de nieuwe portal Thuis in Maastricht, inwoners te interviewen en hen zelf het verhaal laten vertellen over waarom ze gekozen hebben voor zelfbouw. Ook kunnen (toekomstige) burens, vrienden en familie worden geïnterviewd om zo verschillende invalshoeken op het thema vraaggericht bouwen te belichten.

Naast het uitlichten van inwonerservaringen is het beschikbaar maken van algemene informatie over vraaggericht bouwen belangrijk. Informatie over subsidiemogelijkheden, het proces, de voor- en nadelen van vraaggericht bouwen en de comfortverbetering en kostenverlaging bij verbouwen zijn enkele onderwerpen waaraan kan worden gedacht. Communiceren over deze algemene informatie kan via een combinatie van fysieke flyers, sociale media, de gemeentelijke website en de portal Thuis in Maastricht. Doelgroepen zijn Maastrichtse inwoners en marktpartijen zoals corporaties en makelaars.

Specifieke acties met betrekking tot nieuwbouw

Een nieuwbouwproject dat specifiek gericht is op (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (hierna (C)PO) is Ambyerveld. Daarnaast zijn er nieuwbouwmogelijkheden voor (C)PO en medeopdrachtgeverschap (hierna MO) bij de Groene Loper/Avenue2 en Belvédère. Bij de communicatie omtrent deze mogelijkheden is het belangrijk dat de procedure, gemoeid met de aankoop van een kavel eenvoudig is omschreven en dat de kavels (online) onder de aandacht worden gebracht. Het kan daarnaast ook helpen om te weten 'wie je burens worden' en meer informatie te geven over de wijk waar (C)PO mogelijk is.

De gemeente heeft daarnaast in haar rol als eigenaar van gebouwen (C)PO opgenomen als concrete keuzemogelijkheid als herbestemmen naar wonen aan de orde is. Geadviseerd wordt om via een makelaar de mogelijkheid voor vraaggericht bouwen extra onder de aandacht te brengen. Hierdoor kan het (C)PO geschikte vastgoed nadrukkelijker als dusdanig in de markt worden gezet en ook op Funda worden geadverteerd. Concretere uitwerking hiervan wordt opgepakt door team Beheer en Wonen in samenwerking met Communicatie en Vastgoed. Onderdeel van deze uitwerking kan het vastleggen zijn van de maatschappelijke doelen die, wanneer een (C)PO-project aan deze doelen bijdraagt, een verlaagde grondprijs/vastgoedprijs van de gemeente verantwoorden.

Kostenraming Communicatieacties

Communicatie: Algemene, reeds beschikbare, informatie over vraaggericht bouwen / zelfbouw beschikbaar maken via het portal Thuis in Maastricht en de gemeentewebsite. Inzet communicatie-medewerker (intern of extern) voor een halve dag in de week gedurende 2 jaar (+/-€70,- per uur).	€30.000,-
Communicatie: Persoonlijke verhalen / portretten van vraaggerichte (ver)bouwers en de mensen om hen heen (familie, burens, vrienden)	€ 15.000,-
Communicatie: Intern ontwerp en drukkosten flyers (5000 stuks). Digitale flyer en voorlichtingsemail naar makelaars opererend in Maastricht.	€ 1.000,-
Totaal communicatie	€ 46.000,-

SUBSIDIEREN MEERKOSTEN VRAAGGERICHT BOUWEN

Marktpartijen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars, spelen reeds in op vraaggericht bouwen. Voor ontwikkelaars is dit vaak noodzaak, omdat hij door het inzetten van MO een voor de consument zo aantrekkelijk mogelijke woning op de markt kan brengen. Deze noodzaak is ook terug te zien in de praktijk waar zowel Avenue2 als Belvédère vraaggericht bouwen, al dan niet met behoud van hun eigen ontwikkelrol, tot kernonderdeel van hun nieuwe aanpak hebben gemaakt.

Vraaggericht bouwen is ook voor corporaties een kans. Een vraaggericht aanbod leidt bijvoorbeeld tot een grotere binding van bewoners. Ze wonen in een woning die op maat voor hen is gemaakt en werken samen met hun toekomstige burens gedurende het bouwproces. Grotere binding betekent vaak een langere verblijfsduur (minder mutatiekosten) en tevreden klanten. Daarnaast betekent het toepassen van vraaggericht bouwen, doordat er meer en intensiever procesbegeleiding moet plaatsvinden gedurende het bouwproces, hogere (ver)bouwkosten. Door de verhuurdersheffing en inperking van hun taakveld hebben corporaties echter minder middelen beschikbaar om te investeren.

Een subsidie, bedoeld om een deel van de procesbegeleidingskosten te financieren, kan zowel corporaties als ontwikkelaars verder stimuleren om bij nieuwbouw of verbouw van hun bezit de mogelijkheden voor CPO en MO te benutten. Hierdoor zorgt de gemeente ervoor dat de marktpartijen de voordelen van vraaggericht (ver)bouwen zelf kunnen ervaren en dat goede voorbeelden van vraaggericht bouwen in de stad zichtbaar worden gemaakt. Daarnaast wordt als voorwaarde in de subsidiering opgenomen dat partijen de opgedane kennis over vraaggericht bouwen openbaar beschikbaar maken.

Een dergelijke subsidie geeft een tijdelijke impuls, bedoeld om zowel ontwikkelaars als corporaties enthousiast te maken voor de mogelijkheden van vraaggericht bouwen. Voorstel is om:

- Per complex dat met behulp van CPO wordt gebouwd 50% van de procesbegeleidingskosten te dekken tot een maximum van €1500,- per wooneenheid in het complex tot €30.000,- per complex.
- Per huurwoning die met behulp van MO wordt ge(ver)bouwd 25% van de procesbegeleidingskosten te dekken tot een maximum van €500,- per woning.

Niet alleen marktpartijen maar ook particulieren kampen met de extra kosten die verbonden zijn aan (C)PO ten opzichte van reguliere bouw. Particulieren die een CPO project opstarten krijgen de financiering van een dergelijk project niet altijd rond bij de hypotheekverstrekker door de procesbegeleidingskosten. Deze kosten voegen niets toe aan de waarde van de woning maar zijn wel noodzakelijk om alle stappen in het CPO project met alle deelnemers te kunnen doorlopen. Een procesbegeleider kan een CPO projectgroep bijvoorbeeld begeleiden met het opzetten van een overleg- en besluitvormingsstructuur of met het uitwerken van de uitgangspunten tot een ontwerp en bestek. Daarom wordt voor CPO-projecten voorgesteld om een subsidie (zoals deze ook wordt verstrekt aan CPO-projecten voor huurwoningen) te faciliteren. De subsidie mag enkel worden gebruikt voor het financieren van procesbegeleidingskosten. Een dergelijke subsidie is reeds verstrekt aan de Stichting Betrokken Wonen.

Wanneer de meerkosten voor vraaggerichte bouw niet worden gesubsidieerd betekent dit een groter financieel risico voor zowel ontwikkelaars als particulieren. Dit grotere risico, gecombineerd met het ontbreken van succesvolle lokale voorbeelden, kan initiatiefnemers afschrikken. Daarmee kan het ontstaan van vraaggerichte bouwprojecten in Maastricht vertragen. Dit kan indirect ook de verkoop van vraaggerichte bouwkavels, alsmede de ontwikkeling van de stad, vertragen. Daarnaast kan dit ervoor zorgen dat de beperkte bouwopgave worden ingevuld met reguliere, marktgestuurde, bouw. Hierdoor kunnen de specifieke kansen die vraaggericht bouwen biedt (particulier initiatief, innovatie, woningaanbod sluit beter aan op de woningvraag) blijven liggen.

Met het beoogde subsidieplafond van €175.000,- kunnen minimaal 350 wooneenheden met behulp van MO worden gerealiseerd of minimaal 116 wooneenheden met behulp van CPO (of een combinatie daarvan). Mede gezien de geringe nieuwbouwopgave die Maastricht heeft is de verwachting dat dit bedrag de meerkosten voor CPO en MO de komende jaren kan meefinancieren.

Kostenraming subsidiëren meerkosten

Faciliteren procesbegeleidingskosten CPO/MO. De subsidie is bedoeld voor drie doelgroepen. <ul style="list-style-type: none">• Voor inwonersinitiatieven die (al dan niet ondersteund door ontwikkelaars/woningcorporaties) een CPO complex willen bouwen. Subsidie dekt 50% van de meerkosten tot een maximum van €1500,- per wooneenheid in het complex of €30.000,- per complex.• Voor ontwikkelaars en woningcorporaties die huurwoningen met behulp van MO (ver)bouwen. Subsidie dekt 25% van de meerkosten tot een maximum van €500,- per woning.	€ 175.000,-
Totaal subsidie meerkosten CPO/MO	€ 175.000,-

SUBSIDIEREN KWALITEITSVERBETERING

Doel van de subsidiering in de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad is in eerste instantie het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en ter promotie van zelfbouw door het aanpakken van 'kluswoningen' in particulier bezit. Er zijn echter nog andere positieve effecten te benoemen die na de insteek van de subsidie nader worden toegelicht.

Voorkomen moet worden dat particulieren die toch al willen investeren in de kwaliteitsverbetering van hun woning, en dit financieel ook kunnen, gebruik maken van de subsidie. Een logisch moment om te investeren in de kwaliteit van een woning is bij verhuizing. Om te voorkomen dat deze subsidie ingrijpt op de markt is dan ook het voorstel om enkel woningen die één jaar of langer te koop staan in aanmerking te laten komen voor subsidiering. Daarnaast wordt, door de subsidiering te verbinden aan een bouwdepot, gecontroleerd dat het geld enkel wordt uitgegeven aan verbeteringen die 'vastzitten' aan het huis en niet aan roerende zaken die geen directe verbetering opleveren voor de particuliere voorraad.

Voorstel is dan ook om particulieren die een woning kopen die één jaar of langer leegstaat een subsidie te verlenen van 20% van het verleende bouwdepot door de hypotheekverstrekker tot een maximum van €10.000,-. De hoogte van het bouwdepot wordt door een hypotheekverstrekker berekend op basis van de door de taxateur geschatte waarde voor en na de verbouwing. De inwoner kan door de subsidie tot 20% meer verbouwen dan zijn woning in waarde zou stijgen. Voorwaarde is wel dat de inwoner na aankoop minimaal twee jaar in de woning verblijft en de verbouwingswerkzaamheden ter waarde van 120% van de verleende subsidie uitvoert binnen die twee jaar. De subsidieregeling maakt geen onderscheid wie de verkoper is (particulier, woningcorporatie of gemeente).

Deze subsidie maakt het voor Maastrichtenaren interessant om te investeren in de kwaliteit van hun nieuwe woning. Dit heeft vier positieve effecten:

- De kwaliteit van de particuliere woningvoorraad verbetert. Indirect kan hierdoor ook het energielabel van de woning stijgen.
- 'Onverkoopbare', en wellicht leegstaande, woningen krijgen een stimulans na één jaar. Dit is voordelig voor zowel de verkopende partijen als voor de omwonenden en het algemene stadsbeeld (voorkomen leegstand).
- Het trekt gemotiveerde kopers aan die betekenis hebben voor de straat of buurt waar de woningen staan.
- De economie krijgt een stimulans, omdat voor iedere door de gemeente geïnvesteerde euro zes euro wordt geïnvesteerd. Bij totale besteding van het beoogde subsidiebedrag van €500.000,- (minimaal 50 woningen) betekend dit een investering van 3 miljoen in de particuliere woningmarkt.

Deze subsidiering draagt bij aan de uitvoering van de nieuwe Woonprogrammering Maastricht (hergebruik vastgoed, tegengaan leegstand en experimenteren) en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waar de aanpak van de particuliere woningvoorraad een speerpunt is.

Omdat er geen aanwijzing is gevonden dat een andere gemeente een dergelijke kluswoningssubsidie al eens heeft toegepast en deze dus experimenteel van aard is, wordt één jaar na de inwerkingtreding van

de subsidieregeling geëvalueerd. Er wordt dan bekeken of, en hoeveel, er gebruik is gemaakt van deze subsidie. Daarnaast wordt bekeken of de voorwaarden moeten worden aangepast. Na twee jaar wordt besloten of de subsidie bestaansrecht heeft.

Kostenraming subsidiëren kwaliteitsverbetering

Bedoelt voor particulieren die een woning die één jaar of langer leegstaat én achterstallig onderhoud kopen subsidie verlenen voor 20% van het verleende bouwdepot door de hypotheekverstrekker tot een maximum van €10.000,-. Totale beschikbare subsidie voor minstens 50 woningen (€ 500.000,-).	€ 500.000,-
Totaal subsidie kwaliteitsverbetering	€ 500.000,-

ADMINISTRATIEVE AFHANDELING SUBSIDIES

Dit actieplan zet in op twee verschillende subsidie trajecten. Doel is om de randvoorwaarden van de subsidies dusdanig te maken dat deze administratief snel en eenvoudig zijn af te handelen. Ten behoeve van deze subsidies dient een specifieke verordening te worden opgesteld welke is toegevoegd als bijlage.

Subsidieaanvragen voor kwaliteitsverbetering met behulp van kluswoningen dienen vergezeld te gaan van een kopie van het door de hypotheekverstrekker verleende bouwdepot. Daarnaast dient er een, op datum ondertekende, opdrachtverlening aan een erkende makelaar tot de verkoop van de betreffende woning meegezonden te worden waarbij de datum van opdrachtverlening om over te gaan tot verkoop minimaal één jaar vóór de verkoop van de woning liggen. Ook moet de woning binnen de gemeente Maastricht gesitueerd zijn. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de hoogte van het bouwdepot. Twee jaar na het verkrijgen van de subsidie dient de inwoner aan te tonen dat de afgesproken verbouwingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden ter waarde van zes keer de verleende subsidie. Ook dient de inwoner op dat moment ingeschreven te staan op het adres van de kluswoning. Het voordeel van deze subsidie te verstrekken op basis van het bouwdepot is dat de hypotheekverstrekker controleert dat het geld uit het bouwdepot enkel wordt uitgegeven aan verbeteringen die ‘vastzitten’ aan het huis. Om aanspraak te maken op het geld uit het bouwdepot moet de inwoner een declaratieformulier met kopieën van de betreffende rekeningen opsturen naar de hypotheekverstrekker. Het scheelt de gemeente dus administratieve lasten.

Subsidieaanvragen voor meerkosten bij CPO/MO dienen vergezeld te gaan met een rekening of offerte van de werkzaamheden ten behoeve van het CPO/MO project. Bij een subsidieaanvraag voor CPO gaat de aanvrager de verplichting aan om de woning na oplevering minimaal twee jaar zelf te bewonen. Bij een subsidieaanvraag voor MO gaat de aanvrager de verplichting aan om de woning na oplevering minimaal 15 jaar te verhuren. Daarnaast dient het complex of de woning(en) te zijn gelegen in de gemeente Maastricht. Tot slot dient de subsidieaanvrager een intentieovereenkomst te tekenen die stelt dat de subsidieaanvrager de opgedane kennis over vraaggericht bouwen openbaar maakt.

FINANCIERING ACTIEPLAN

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,-. De bedragen zijn allen exclusief btw. Indien btw aan de orde dan kan de btw worden gecompenseerd via het btw-compensatiefonds.