



Samenvatting

Er worden 18 woningbouwprojecten door het college van burgemeester en wethouders van Maastricht onderschreven en ingediend voor de Startbouwimpuls subsidieregeling. Deze subsidieregeling is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opengesteld omdat het steeds moeilijker wordt om nieuwe woningen te bouwen. Dit komt vooral door veranderde omstandigheden – zoals gestegen rente, gestegen bouwkosten en stikstof problematiek. Projecten die door veranderde economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerking komen voor deze Startbouwimpuls. Deze onderschrijving van het college heeft alleen betrekking op het bieden van de mogelijkheid aan ontwikkelaars en corporaties om met hun Maastrichtse projecten in aanmerking te komen voor deze subsidieregeling. Dit staat los van de integrale toetsing die plaatsvindt in het kader van een vergunningsaanvraag.

Beslispunten

1. Stelt de brief onderschrijving SBI (startbouwimpuls) Maastricht vast waardoor de gemeente Maastricht de subsidieaanvraag voor de volgende projecten faciliteert richting het ministerie van BZK.
2. Stelt de raadsinformatiebrief SBI indienen vast om te versturen op 11 oktober 2023 waardoor de raad wordt geïnformeerd over de subsidieaanvraag.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2023:

Conform



1. Aanleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft de startbouwimpuls (SBI) opengesteld voor gemeentes om aanvragen in te dienen van 11 september tot 13 oktober 2023. Deze subsidieregeling is door het ministerie van BZK opengesteld omdat het steeds moeilijker wordt om nieuwe woningen te bouwen. Dit wordt bemoeilijkt door veranderde omstandigheden – zoals gestegen rente, gestegen bouwkosten en stikstof problematiek. Projecten die door veranderde economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerking komen voor de SBI. In lijn met de randvoorwaarden uit de kamerbrief van 29 augustus jl. is het een vereiste dat het College de aanmelding startbouwimpuls onderschrijft. Het is voor partijen niet mogelijk aan te melden voor startbouwimpuls zonder een getekende brief namens het College.

2. Context

[Kamerbrief Afwegingskader Startbouwimpuls \(SBI\)](#) (2023, BZK)

Door de veranderende economische omstandigheden zoals de gestegen rente en bouwkosten is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie komt. De woningbouw dreigt achterop te raken vanwege ontstane tekorten en daarmee stilstand van voorbereidingen van de nieuwbouw vanwege een onhaalbare business case. Voor bouwprojecten die daar hinder van ondervinden maar planologisch wel ver genoeg zijn om in het vierde kwartaal van 2023, in 2024 of in 2025 te worden gestart, wordt de Startbouwimpuls (SBI) ingezet. Doel van de subsidie is om ervoor te zorgen dat op zoveel mogelijk locaties alsnog zo snel mogelijk kan worden gestart met de bouw.

[Woonprogrammering Maastricht 2021-2030](#) (2021, Gemeenteraad Maastricht)

De behoefte aan woningen in Maastricht is in kaart gebracht. Naast een forse transformatieopgave voor de bestaande woningvoorraad, is er ook een forse nieuwbouwopgave. Meer concreet is er van 2021 tot 2030 een indicatieve behoefte aan 1.825 sociale huurwoningen, 100 middenhuur woningen, 1.100 koopwoningen tot €350.000,- en 500 koopwoningen vanaf €350.000,-.

[Woonprogrammering studentenhuusvesting 2026-2030](#) (2023, Gemeenteraad Maastricht)

De indicatieve behoefte aan studentenwoningen wordt geschat op 480 per jaar. Van 2023 tot 2030 zou dat een totale groei van 3.360 studentenwoningen betekenen. Deze programmering laat daarmee ook een forse nieuwbouwopgave zien voor de studentendoelgroep.



3. Gewenste situatie

Doordat de gemeente alle woningbouwprojecten die zijn ingediend onderschrijft en indient bij BZK:

- a) Wordt de kans op het binnenhalen van subsidiegelden door de gemeente bij BZK verhoogd;
- b) Wordt daarmee ook de kans groter dat woningbouwprojecten financieel meer mogelijkheden krijgen om de woningbouw te versnellen;
- c) Krijgen alle ontwikkelaars en corporaties die zich melden bij de gemeente met een subsidieaanvraag een gelijke kans.

Er wordt geen cofinanciering van de gemeente gevraagd. Ook mag de Startbouwimpuls worden gestapeld bovenop reeds verkregen (rijks)subsidies. Het is niet mogelijk aan te melden voor Startbouwimpuls zonder een getekende brief namens het College. Tot slot is deze onderschrijving van het college geen inhoudelijk oordeel over de plannen waarvoor een subsidieaanvraag wordt ingediend. Toetsing van plannen vindt plaats via het vergunningsproces.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De nieuw te realiseren woningen zullen BENG (Bijna Energie Neutraal) zijn.

5. Effect op de openbare ruimte

De nieuw te realiseren woningen zullen effect hebben op de openbare ruimte. Gelet op de korte aanmeldperiode voor de Startbouwimpuls zijn deze effecten niet in beeld gebracht voor de projecten die zich hebben gemeld.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Dit betreft een onderschrijving van diverse woningbouwplannen van externe partijen. Hierbij is een ontwikkelende partij verantwoordelijk om in overleg te gaan met omwonenden. Gelet op de korte aanmeldperiode voor de Startbouwimpuls is er geen analyse gemaakt welke projecten reeds zijn gestart met een participatietraject en welke nog niet. Deze onderschrijving van het college is nadrukkelijk geen inhoudelijk oordeel over de plannen waarvoor een subsidie wordt ingediend.

11. Voorstel

1. Stelt de brief onderschrijving SBI (startbouwimpuls) Maastricht vast waardoor de gemeente Maastricht de subsidieaanvraag voor de volgende projecten faciliteert richting het ministerie van BZK.
2. Stelt de raadsinformatiebrief SBI indienen vast om te versturen op 11 oktober 2023 waardoor de raad wordt geïnformeerd over de subsidieaanvraag.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ministerie van BZK heeft aangegeven de intentie te hebben voor de Tweede Kamer Verkiezingen van 22 november 2023 uitsluitend te geven over welke woningbouwprojecten in aanmerking komen voor de Startbouwimpuls. De gemeente informeert de gemeenteraad en betrokken ontwikkelaars of woningcorporaties hierover.