

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent het geven van meer zeggenschap aan inwoners over het bouwen van hun woning (Regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen 2021)

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15-12-2020, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2020-34113;

BESLUIT:

1. De Woonprogrammering Maastricht, vastgesteld door de raad op 27 september 2016, in te trekken en daarvoor in de plaats de adaptieve Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (bijlage 1) vast te stellen, inclusief de financiële middelen, de keuze van het werkgelegenheidsscenario als basis voor de behoeftebepaling en de systematiek van flexibel programmeren.
 - a) Als onderdeel hiervan de geactualiseerde Woonprogrammering studentenhuusvesting 2019-2024, waarin menging met andere doelgroepen mogelijk wordt gemaakt, vast te stellen waarbij voor de kwalitatieve aspecten de eerder vastgestelde programmering studentenhuusvesting (vastgesteld door de raad op 25 juni 2019) vigerend blijft.
 - b) De nieuwe Woonprogrammering op te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie.
 - c) Het addendum woonwagens bij de woonvisie Maastricht 2018 vast te stellen (bijlage 2).
2. Om de betaalbaarheid en een evenwichtige spreiding van betaalbare woningen over de stad te bevorderen het college opdracht te geven tot het opstellen van een doelgroepenverordening en deze -voortuitlopend op het vastleggen in bestemmingsplannen- uit te werken door het vastleggen van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw (sociale huur, sociale koop) voor de verschillende gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie en potentiële woningbouwlocaties. Tot het moment dat de minimumpercentages betaalbare nieuwbouw zijn vastgelegd, alleen medewerking te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen waar minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur, sociale koop) gerealiseerd worden. Voor het centrumstedelijk gebied geldt deze eis niet.
3. Om de woonkwaliteit te waarborgen en mogelijk in de toekomst belangrijke kantoorlocaties te behouden, in afwachting van de nadere uitwerking van minimumpercentages betaalbare nieuwbouw voor een aantal gebieden, terughoudend om te gaan met het herbestemmen van kantoren naar andere doelgroepen dan studentenhuusvesting.
4. De regeling 'Herverdeling woningbouwprogramma' en de regeling 'Vraaggericht bouwen' in te trekken en in de plaats van deze laatste regeling de nieuwe regeling 'Stimulering vraaggericht bouwen 2021' vast te stellen, waarmee de subsidie voor kluswoningen door gebrek aan belangstelling wordt geschrapt en de subsidie voor proceskosten collectief particulier opdrachtgeverschap wordt verlaagd (bijlage 3).
5. De restrictie aan verleende medewerking bij nieuwbouwprojecten totdat de minimumpercentages zijn vastgelegd in de doelgroepenverordening (alleen wanneer 60% van de woningen betaalbare woningen betreft), zoals vermeld in het oorspronkelijke beslispunt 2, is alleen van toepassing bij nieuwe woningbouwplannen die bestaan uit meer dan drie nieuwe woningen.

REGELING STIMULERING VRAAGGERICHT BOUWEN 2021

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 DEFINITIES EN BEGRIPPEN

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *Subsidie*: hetgeen daaronder verstaan wordt in artikel 4:21, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. *Subsidieplafond*: het bedrag dat het college gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar stelt voor de verstrekking van subsidies binnen de raad vastgestelde begroting;
- c. *Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)*: Een gebouw of complex dat collectief wordt ontwikkeld en collectief wordt aanbesteed. De kopers zijn zelf opdrachtgever.
- d. *Medeopdrachtgeverschap (MO)*: Ontwikkelaar en koper zijn samen opdrachtgever.

- e. *Meerkosten*: kosten die niet iets toevoegen aan de waarde van de gerealiseerde woning maar wel noodzakelijk zijn om alle stappen in het vraaggerichte bouwproces te kunnen doorlopen. Te denken valt aan: opzetten van een overleg- en besluitvormingsstructuur, het uitwerken van de uitgangspunten tot een ontwerp, de bestekkosten die worden gemaakt.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE REGELING

Het hoofddoel van deze regeling is dat de gemeente Maastricht, ook voor toekomstige generaties, een aantrekkelijke woonstad is. Het doel dat deze regeling wil bereiken om aan dit hoofddoel bij te dragen is het inwoners meer zeggenschap te geven over het bouwen van hun woning.

HOOFDSTUK 2 CRITERIA

ARTIKEL 3 ALGEMENE SUBSIDIECRITERIA

1. Subsidie kan slechts worden verstrekt onder de daarbij door de raad of door College van B&W bepaalde voorwaarden.
2. College van B&W stelt met betrekking tot deze regeling het subsidieplafond vast op €140.000,- inzake meerkosten.
3. De subsidie is eenmalig;
4. De aanvrager van de subsidie inzake meerkosten maakt in zijn aanvraag voldoende aannemelijk dat
 - a. dat er draagvlak is. Er is een groep van geïnteresseerde (toekomstige) bewoners die met behulp van CPO of MO willen (ver)bouwen;
 - b. dat de subsidieaanvrager(s) niet zelf de procesbegeleiding op zich nemen, maar dit uitbesteden aan een onpartijdige partij;
 - c. realisatie is vergunbaar. Het projectplan past binnen de beleidskaders en wettelijke vereisten.

ARTIKEL 4 SPECIFIEKE EISEN

Aanvullend aan de in artikel 3 benoemde algemene subsidiecriteria dient de subsidieaanvrager aannemelijk te maken dat de beoogde investering een bijdrage zal leveren aan de hoofddoelstelling onder artikel 2 alsmede aan alle van de onderstaande specifieke subsidiecriteria voor de subsidie inzake meerkosten:

- het complex of de woning(en) zijn gelegen in de gemeente Maastricht;
- de subsidieaanvrager dient een rekening of offerte kunnen overleggen van de onpartijdige partij die de uitvoering van de procesbegeleiding op zich gaat nemen, waarin de werkzaamheden worden vermeld ten behoeve van een CPO of MO project;
- de subsidie bedraagt bij complexen gerealiseerd met CPO 50% van de meerkosten tot een maximum van €1500,- per wooneenheid in het complex tot €20.000,- per complex;
- de subsidie bedraagt bij huurwoningen gerealiseerd met MO 25% van de meerkosten tot een maximum van €500,- per woning en €20.000,- per project;
- de subsidieaanvrager gaat bij een subsidieaanvraag voor CPO de verplichting aan om de woning na oplevering minimaal twee jaar zelf te bewonen;
- de subsidieaanvrager gaat bij een subsidieaanvraag voor MO de verplichting aan om de woning na oplevering minimaal 15 jaar te verhuren;
- de subsidieaanvrager tekent een intentieovereenkomst die stelt dat de subsidieaanvrager de opgedane kennis over vraaggericht bouwen openbaar maakt.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN SUBSIDIEONTVANGER

1. De subsidieontvanger moet daadwerkelijk aantoonbaar binnen 6 maanden na toekenning van de subsidie starten met de uitvoering van zijn plan.
2. De subsidieontvanger dient een zodanig ingerichte administratie te voeren, dat daaruit te allen tijde de voor de vaststelling van de bijdrage van belang zijnde baten en lasten alsmede de betaalingen en de ontvangsten kunnen worden nagegaan.
3. Het college van B & W kan de subsidieontvanger te allen tijde verplichten om op de door haar aangegeven wijze aan te tonen dat de activiteiten, waarvoor de bijdrage wordt verstrekt, zijn verricht en dat is voldaan aan de aan de verbonden verplichtingen.
4. Het college van B & W kan de subsidieontvanger te allen tijde verplichten om inlichtingen te verstrekken en inzage te verlenen in zijn algehele administratie aan door het college van B & W aangewezen ambtenaren of accountants.
5. De subsidieontvanger informeert het college van B & W schriftelijk en onverwijld over:
 - a. afwijkingen die in de uitvoering van het oorspronkelijke plan optreden;
 - b. ontwikkelingen die ertoe leiden of kunnen leiden dat het plan niet kan worden verwezenlijkt;
 - c. het geheel of gedeeltelijk tussentijds beëindigen van activiteiten.

6. De resultaten en effecten na afloop van de investering dienen door de subsidieontvanger te zijn gewaarborgd.

ARTIKEL 6 AFWIJZINGSGRONDEN

1. De subsidieaanvraag wordt afgewezen indien naar oordeel van het College van B & W:
 - a. De beoogde investering onvoldoende bijdrage levert aan de te behalen doelstelling geformuleerd in artikel 2; en/of
 - b. er niet wordt voldaan aan de algemene criteria in artikel 3; en/of
 - c. de beoogde investering onvoldoende bijdrage levert aan de criteria, genoemd in artikel 4; en/of
 - d. de aanvraag niet binnen de in artikel 10 lid 1 genoemde termijn is ontvangen, voorzien van alle gegevens en bescheiden die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag (en met inachtneming van een hersteltermijn van 7 dagen).
2. De subsidieaanvraag kan worden afgewezen op grond van artikel 5 van de Algemene Subsidieverordening 2015 van de Gemeente Maastricht.

ARTIKEL 7 WIJZE VAN BEOORDELING

1. Beoordeling vindt plaats door het college van B&W van Maastricht.
2. De aanvragen worden beoordeeld op de criteria die worden vermeld bij artikel 3 en 4.

HOOFDSTUK 3 FINANCIËLE ASPECTEN

ARTIKEL 8 SUBSIDIABELE KOSTEN

De enige kosten die in aanmerking komen voor subsidie op basis van deze regeling zijn de kosten voor procesbegeleiding. Het subsidieplafond is €175.000,-.

HOOFDSTUK 4 AANVRAAG EN VASTSTELLING

ARTIKEL 9 INDIENEN AANVRAAG

1. Een subsidieaanvraag kan uitsluitend worden ingediend bij het college van B&W van de gemeente Maastricht via post@maastricht.nl of schriftelijk t.n.v. Beleid en Ontwikkeling, subsidiebureau van Bedrijfsvoering & Control.
2. De volgende onderdelen dienen in ieder geval in de aanvraag voor de subsidie inzake meerkosten te zijn opgenomen:
 - a. Een offerte(s) of rekening(en) van alle te maken of gemaakte meerkosten. Hier worden in ieder geval de te maken kosten, de te verrichten werkzaamheden, de locatie van de te (ver)bouwen woning(en) en de naam van de subsidieaanvrager vermeld.
 - b. Een ondertekende intentieverklaring die stelt dat de subsidieaanvrager de opgedane kennis over vraaggericht bouwen openbaar maakt.

ARTIKEL 10 TERMIJN VOOR INDIENEN AANVRAAG

1. De subsidieaanvraag kan op elk moment gedurende de looptijd van de subsidieregeling worden ingediend.
2. Indien het subsidieplafond is bereikt, worden de subsidieregelingen beëindigd en wordt de subsidieaanvraag niet meer in behandeling genomen.

ARTIKEL 11 VASTSTELLING, REKENING EN VERANTWOORDING

1. De subsidieontvanger dient uiterlijk 13 weken nadat de activiteiten zijn afgerond, doch uiterlijk de afrondingsdatum zoals opgenomen in de subsidietoekenning, in overeenstemming met het bepaalde in deze regeling een aanvraag tot vaststelling in te dienen bij het college van B&W.
2. De aanvraag tot vaststelling dient te bevatten:
 - a. een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en bevat een vergelijking tussen de nagestreefde en de gerealiseerde doelstellingen en een toelichting op de eventuele verschillen;
 - b. een overzicht van de uitgevoerde activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten. Hierbij valt te denken aan een financieel verslag of een jaarrekening. De financiële verantwoording sluit aan op de bij de aanvraag opgegeven offerte/factuur. Verschillen tussen begroting en realisatie worden toegelicht;
 - c. het college van B&W kan bepalen dat ook andere dan de in dit artikel bedoelde gegevens en bescheiden, die voor de vaststelling van belang zijn, worden overgelegd.

3. Het college van B&W stelt binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling de bijdrage definitief vast. Indien niet wordt voldaan aan het gestelde in deze regeling kan het College op grond van de Algemene Subsidieverordening overgaan tot terugvorderingen.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALING

ARTIKEL 12 INWERKINGTREDING

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

ARTIKEL 13 VERVALLEN OUDE REGELING VRAAGGERICHT BOUWEN

Gelijktijdig met het in werking treden van deze regeling komt de regeling Vraaggericht Bouwen uit 2016 te vervallen.

ARTIKEL 14 CITEERTITEL

Deze regeling kan worden aangehaald als "Regeling Stimulering Vraaggericht Bouwen 2021"

* * *

Aldus besloten door de Raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 9 februari 2021

*De Griffier,
H-J. Bodewitz.*

*De Voorzitter,
J.M. Penn-te Strake.*

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1: Definities en begrippen

Geen verdere toelichting

Artikel 2: Doel van de regeling

Geen verdere toelichting

Artikel 3: Algemene subsidiecriteria

Geen verdere toelichting

Artikel 4: Specifieke eisen

Geen verdere toelichting

Artikel 5: Verplichtingen subsidieontvanger

Binnen 6 maanden na toekenning van de subsidie moet worden gestart met de uitvoering van het plan. De subsidieontvanger is verplicht alle wijzigingen ten aanzien van het ingediende plan zelf direct te melden bij de gemeente. Indien blijkt dat de uitvoering vertraging ondervindt, is het mogelijk dat de subsidie wordt teruggevorderd.

Artikel 6: Afwijzingsgronden

Naast de binnen deze regeling genoemde afwijzingsgronden kan de subsidieaanvraag ook afgewezen worden op grond van de weigeringsgronden van de Algemene Subsidieverordening 2015 (ASV) van de Gemeente Maastricht.

De weigeringsgronden van de ASV houden in dat de aanvraag kan worden afgewezen indien de beoogde investering:

- niet gericht is op de gemeente of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de ingezetenen van de gemeente Maastricht;
- de gelden niet of onvoldoende mate worden besteed aan het doel waarvoor de subsidie beschikbaar wordt gesteld;
- de subsidieaanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit of zal ontplooiën die in strijd zijn met de wet, het algemeen belang of de openbare orde, en/of;
- de subsidieaanvrager ook zonder subsidieverstrekking over voldoende gelden, hetzij uit eigen middelen, hetzij uit middelen van derden kan beschikken om de kosten van de activiteiten te dekken.

Artikel 7 Wijze van beoordeling

Geen verdere toelichting

Artikel 8 Niet-subsidiabele kosten

Geen verdere toelichting

Artikel 9 Indienen aanvraag

De aanvraag dient te worden ingediend middels een formeel verzoek aan het college van B&W waarin de aangegeven onderdelen minimaal opgenomen moeten zijn.

Artikel 10 t/m artikel 13

Geen verdere toelichting