



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder op 08-09-2014

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Vraaggericht bouwen: evaluatie en voorstellen voor vervolg

---

## 1. Aanleiding.

Vraaggericht bouwen is één van de speerpunten in het Maastrichtse woningbouwbeleid. In april 2013 besluit het college tot en met december 2013 te experimenteren met (collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO). Het collegebesluit is tevens een uitwerking van toezeggingen aan de raad over dit onderwerp.

In het collegebesluit van april 2013 wordt onderscheid gemaakt in twee fasen. Fase I, de experimentele fase, liep oorspronkelijk tot eind december 2013. In oktober 2013 is door de portefeuillehouders Wonen en Stadsontwikkeling besloten de periode te verlengen tot maart 2014.

De uitkomsten van fase I zijn opgenomen in een evaluatierapport dat in overleg met betrokken marktpartijen is opgesteld. De evaluatie bevat tevens een aantal aanbevelingen voor het vervolg die in deze nota worden uitgewerkt.

In het collegebesluit van april 2013 is tevens een fase II voorzien: het op basis van de resultaten uit fase I ontwikkelen van voorstellen voor over een stadsbrede invoering. Deze wordt (programmatisch) gekoppeld aan de in 2014 geplande actualisatie van de stedelijke programmering woningbouw (raadsbesluit voorzien 1<sup>e</sup> kwartaal 2015).

Met deze nota worden de uitkomsten van het experimentele jaar vastgesteld en vertaald in voorstellen voor het vervolg.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

### 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)

Met dit besluit is de woningbouw tot 2020 programmatisch ingekaderd (hard 2010-2014, zacht 2015-2019). Daarbij is de ambitie vastgelegd dat Maastricht actief invulling gaat geven aan de omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen. Achtergrond daarvan is mede 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. En in de meer stedelijke delen van de stad om hoog opgeleide kenniswerkers en vertegenwoordigers van de creatieve klasse aan te trekken en aan de stad te binden. In 2014 wordt het raadsbesluit geactualiseerd.

#### 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 in november 2012 geïnformeerd. In het evaluatierapport is een update opgenomen van de stand van zaken van deze locaties. De collegenota van april 2013 bevat de uitwerking voor de lange termijn. De collegenota die nu 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 I bestaat uit de volgende 5 stappen:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Opname in bestaande experimenteerlijnen van het Maastricht-LAB (05 Herbestemming en functiemigratie stadsbreed en 08 Open Oproep).
5. Overleg met makelaars en ontwikkelaars.

Het experimenteren vindt plaats binnen de randvoorwaarden van het raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw:

- Geen getalsmatige verruiming van het woningbouwprogramma;
- Plannen moeten landen in één van de stedelijke brandpunten (met name A2, Belvédère en de wijkaanpak), de pijplijnplannen (waarvan in dit verband Ambyerveld en Hagerhof het belangrijkste



- zijn) of behoren tot één van de uitzonderingen (topsegment, studentenhuysvesting in bestaande gebouwen);
- Verder zijn er buiten de brandpunten mogelijkheden als de initiatiefnemer bereid is te voldoen aan de saldo 0-regel: één nieuwe woning erbij = 1 bestaande woning eraf of als het plan onder de 10%-regeling voor kleine plannen (< 10 woningen) gebracht kan worden. Per jaar wordt hiervoor 10% van het stedelijk woningbouwprogramma afgezonderd. Voorwaarde is dat het plan een oplossing is voor een “rotte” plek: “opruimen” van slechte woningen en/of een positieve bijdrage leveren aan verbetering van het openbaar stedelijk gebied;
  - Vooruitlopend op de in 2014 geplande actualisatie van de woningbouwprogrammering kan met dit collegebesluit ook buiten de brandpunten op experimentele basis ruimte worden geboden aan enkele initiatieven voor herbestemming van bestaande gebouwen voor woningbouw.

### 3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

De evaluatie van de voorgenomen stappen laat samengevat het volgende beeld zien:

- Het onderwerp staat prominent op de politiek-bestuurlijke agenda en de agenda van de marktpartijen, die hierin een impuls voor het realiseren van hun projecten zien. De inzet van het Expertteam Eigenbouw en daarop aansluitend bureau Urbannerdam heeft stimulerend gewerkt.
- Zowel de gemeente als de marktpartijen zijn actief aan de slag gegaan. Al dan niet met externe deskundigheid zijn en worden locaties op haalbaarheid bekeken. Er zitten dus meerdere projecten “in het vat.” Dat geldt ook voor het A-B-C van de grote stedelijke brandpunten woningbouw: Avenue2, Belvédère, Corporaties (wijk aanpak).
- De manier van invulling verschilt. Zo ligt het zwaartepunt bij de Avenue2 bij vèrgaande consumentgerichte projectontwikkeling, al wordt (C)PO hier ook niet uitgesloten. In Belvédère staat consumentgerichte projectontwikkeling eveneens voorop, maar tegelijkertijd wordt actief ruimte geboden aan (C)PO. Bij de corporaties wordt het thema verschillend opgepakt. Consumentgerichte projectontwikkeling is bij alle corporaties het uitgangpunt, over nut en noodzaak van (C)PO wordt verschillend gedacht. Op andere plekken gaat de aandacht meer uit naar vormen waarbij de opdrachtgevende rol bij de bewoners ligt. Zo wordt het hele palet aan vormen van vraaggestuurd bouwen verkend. Opgemerkt wordt dat consumentgericht bouwen volgens de collegenota van april 2013 niet tot vraaggericht bouwen wordt gerekend. Bij consumentgericht bouwen krijgt de bewoner keuzevrijheid in de vorm van opties. De bewoner is geen opdrachtgever.
- Op beperkte schaal hebben zich spontaan initiatiefnemers bij de gemeente gemeld. Voor de Autarkwoningen in de Jojohaven is inmiddels een plan in de maak. Met de Stichting Betrokken Wonen wordt overlegd over een plek voor CPO in het Sphinxkwartier. Andere belangstellenden zijn actief geholpen door het onder de aandacht brengen van een aantal locaties.
- In het kader van de Open Oproep Maastricht-LAB is een aantal locaties aangeboden. Geen van de ingediende initiatieven was een CPO-project. De oproep was algemeen en niet specifiek gericht op wonen, c.q. (C)PO. Bovendien zaten daar moeilijke locaties tussen, waarvan de verkoop op reguliere wijze de afgelopen jaren niet van de grond is gekomen. De indruk is dat dit -samen met het ontbreken van actieve voorlichting aan woningzoekenden over de mogelijkheden van (C)PO- mede de oorzaak is dat er tot nu toe vanuit de stad een beperkt aantal initiatieven voor (C)PO is gekomen (“Onbekend maakt onbemind”).
- De gemeente heeft -in haar rol als regisseur- samen met het Expertteam en daarna bureau Urbannerdam spelregels voor CPO-projecten ontwikkeld.
- De gemeente heeft -in haar rol als grondeigenaar- de uitgifte van kavels in Ambyerveld opgestart. Voor het eerst sinds vele jaren worden er weer kavels voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven. Op de voorlichtingsavond van 12 maart is door de gemeente



actief op de mogelijkheid van collectief particulier opdrachtgeverschap en de ondersteuning daarvan gewezen.

- De gemeente heeft -in haar rol als eigenaar van gebouwen- (C)PO opgenomen als concrete keuzemogelijkheid als herbestemmen naar wonen aan de orde is.

Alles overziend is de conclusie dat er goede stappen vooruit zijn gezet. Nu komt het aan op verdere concretisering in projecten. Het feit dat niet vaststaat hoe groot nu precies de behoefte is aan (C)PO, zal partijen niet weerhouden. 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. Bij een gebrek aan locaties komt de voortrekkersrol van de gemeente slecht uit de startblokken en blijft (C)PO teveel hangen in het beleidsmatige circuit. Daarnaast zal een uitbreiding van de gemeentelijke ondersteuning bij de voorfinanciering stimulerend kunnen werken.

Op basis van de evaluatie worden de volgende vervolgstappen voorgesteld:

- Van beleid naar uitvoering. Aanstellen van procesleider vraaggericht bouwen. Deze krijgt tot taak:
  - in overleg met het team Vastgoed binnen 3 maanden na dit collegebesluit met tenminste 1 en maximaal 3 concrete locaties/gebouwen te komen die vanuit de gemeentelijke vastgoedportefeuille specifiek voor (C)PO op korte termijn op de markt zullen worden gebracht en de hiervoor noodzakelijke communicatie te verzorgen. Daarbij wordt een relatie gelegd met de uitwerking van de strategie leegstand stadsbreed.
  - Avenue2, WOM Belvédère en de corporaties actief te faciliteren en te ondersteunen bij de verdere uitwerking van (C)PO in projecten in de stedelijke brandpunten.
  - de één loketfunctie te 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 (zie hieronder).

De procesleider wordt aangesteld voor de periode tot 1 januari 2015. De behaalde resultaten vormen de basis voor een besluit over eventuele voortzetting van een apart projectleiderschap, c.q. eerste aanspreekpunt.

- Financiële faciliteiten. Het verkennen van de mogelijkheden om de financiële ondersteuning van de gemeente uit te breiden. Eén van de opties is het instellen van een (revolverend) plankostenfonds waarop initiatiefnemers een beroep kunnen doen om een aantal zaken te voorfinancieren (bijvoorbeeld voor inschakelen deskundige begeleiding). In het verdere planproces komen deze verstrekte bijdragen weer terug in het fonds (in andere gemeenten wordt i.s.m. de Rabobank hiermee gewerkt). Een deel van het geormerkte ISV-budget vraaggericht bouwen zou hiervoor -binnen de randvoorwaarden van het raadsbesluit- kunnen worden ingezet. Onderzocht moet worden of het provinciale transitiefonds mogelijkheden biedt voor financiële ondersteuning. Als ook samenwerking met banken en hypotheekverstrekkers.
- Regulier onderdeel woningbouwprogrammering. Opname van (C)PO als een bijzondere categorie woningbouw in de actualisatie van het raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw. Daarbij is aandacht nodig voor twee spanningvelden:
  - Het planaanbod in stedelijke woonmilieus (met name A2 en Belvédère) is groter dan de vraag. Herbestemming van niet-woongebouwen voor (o.a.) CPO vergroot het planaanbod zonder dat daar een toename van de vraag tegenover staat.
  - Initiatieven voor CPO beperken zich niet tot de brandpunten (dat geldt overigens ook voor andere initiatieven). Hoe verhoudt zich de strakke getalsmatige sturing en de strakke ruimtelijke sturing (via de brandpunten) tot de wens initiatieven van anderen waar mogelijk te faciliteren?



#### 4. Duurzaamheid en gezondheid.

Vraaggericht bouwen bestrijkt alle aspecten van duurzaamheid:

- **People.** Het betrekken van inwoners bij de ontwikkeling van de woon- en leefomgeving en het ruimte geven aan diverse vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap heeft een positief effect op sociale cohesie en betrokkenheid.
- **Planet.** Vraaggericht bouwen en herbestemming van bestaande gebouwen zijn sterk met elkaar verbonden. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is een kans bij de herbestemming van bestaande (monumentale) gebouwen en levert dus een bijdrage aan het behoud daarvan. Particuliere initiatieven streven veelal naar een hoog duurzaamheidsniveau en gaan uit van bovenwettelijke milieunormen, soms over de volle breedte: duurzame materialen en duurzaam en innovatief gebruik van materiaal, energie en water. Vraaggericht bouwen is daarmee een impuls voor de verduurzaming van de woningvoorraad.
- **Prosperity.** Vraaggericht bouwen is een impuls voor meer dynamiek op de woningmarkt. Dat heeft een positief effect op de regionale economische ontwikkeling. De maatschappelijke winst zit in het optimaliseren van de afstemming tussen woningvraag en woningaanbod met als gevolg een hogere woontevredenheid en meer binding aan de stad.

Het beleid voor duurzaam bouwen is onverkort van toepassing.

#### 5. Personeel & Organisatie.

Dit voorstel heeft geen personele gevolgen.

#### 6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z. er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

#### 7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

#### 8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

#### 9. Financiën

Voor de financiering van de in deze nota voorgestelde vervolgcacties worden de volgende kosten geraamd:

procesleider	€ 16.000
opzetten en uitvoeren voorlichtingscampagne inzet gemeentelijke panden	€ 10.000
onderzoek uitbreiding financiële faciliteiten	€ 10.000
reservering plankostenfonds	€ 150.000



aanvullende reservering bijdrage initiële plankosten  
**TOTAAL**

€ 14.000  
**€ 200.000**

Kosten worden gedekt uit het voor stimuleren van vraaggericht bouwen geormerkte budget: “voorziening ISV3 Fysiek (2010-2014”).

#### **10. Voorstel.**

- Kennis te nemen van het evaluatierapport;
- In afwachting van de actualisatie van het raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw op experimentele basis door te gaan met het stimuleren van vraaggericht bouwen (behandeling raadsbesluit voorzien 1<sup>e</sup> helft 2015);
- Deze nota en bijbehorend evaluatierapport ter informatie voor te leggen aan de eerstvolgende raadsie. SO.

#### **11. Vervolg / Planning.**

De looptijd van dit besluit is gekoppeld aan de actualisatie van het raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw. Behandeling van het raadsbesluit is voorzien in de 1<sup>e</sup> helft van 2015.

Uiterlijk januari 2015 zal het college worden geïnformeerd over de in paragraaf 3 genoemde vervolgacties.