



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opgestelde evaluatie van drie gerealiseerde CPO-woonprojecten in het Sphinxkwartier. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het gaat daarbij om woonprojecten waarin toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Op initiatief van de gemeenteraad is binnen het Belvédèregebied/Sphinxkwartier de gelegenheid geboden voor het realiseren van een dergelijk woonprogramma. Met de gemeenteraad is afgesproken dat inhoud en proces van de CPO-projecten geëvalueerd worden om zo lering te trekken voor eventuele volgende CPO-projecten. Het college neemt derhalve de leerpunten en aanbevelingen uit de evaluatie mee in de uitwerking van de vastgestelde Woonprogrammering en stuurt de evaluatie ter kennisname aan de gemeenteraad. Voor zowel de positieve als kritische bevindingen wordt verwezen naar de evaluatie.

Beslispunten

1. Kennisnemen van de door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opgestelde evaluatie van drie gerealiseerde CPO-woonprojecten in het Sphinxkwartier.
2. De evaluatie middels bijgevoegde raadsinformatiebrief ter kennisname aan de gemeenteraad aanbieden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 februari 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Op initiatief van de gemeenteraad is binnen het Belvédèregebied/Sphinxkwartier de gelegenheid geboden voor het realiseren van woonprogramma via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Inmiddels is een drietal CPO-projecten gerealiseerd. Sinds de zomer van 2020 wonen er mensen in de CPO-projecten 'Les Mouleurs' en 'SphinxTuin'. De bewoners van de 'Parkwoningen' hebben eind 2020 de sleutels gekregen. Daarmee kent Maastricht zijn eerste drie voltooide CPO-projecten.

Met de gemeenteraad is afgesproken dat inhoud en proces van de CPO-projecten geëvalueerd worden om zo lering te trekken voor eventuele volgende CPO-projecten. Daartoe is voorliggende evaluatie opgesteld. Voor wat betreft de positieve en kritische bevindingen wordt verwezen naar de samenvatting en hoofdstukken 8 en 9 van de evaluatie.

2. Context

De CPO-projecten die zijn gerealiseerd op de locatie Sphinx Zuid kennen een lange aanloop. De financiële crisis vanaf 2008 had ook forse gevolgen voor de woningmarkt. Die stortte ten gevolge van de crisis nagenoeg geheel in. Door de recessie ontstond meer ruimte om alternatieve vormen van projectontwikkeling te onderzoeken. De combinatie met nieuwe inzichten rondom de ontwikkeling van de woningbehoefte in Zuid-Limburg waarin steeds helderder werd dat groeiscenario's plaats moesten maken voor scenario's van stilstand respectievelijk van krimp, leidde tot een oproep voor een andere aanpak. Vraaggericht bouwen werd gezien als een van de instrumenten om de crisis te doorbreken en de woningmarkt weer op gang te krijgen. Met als bijkomstig voordeel om zo de voorspelde bevolkingskrimp tegen te gaan.

In 2009 sprak de gemeenteraad de intentie uit tot "vraaggericht bouwen" (Raadsbesluit Meerjaren Ontwikkelings Programma ISV 2010-2014, december 2009). In januari 2010 werd vervolgens de ambitie vastgelegd dat Maastricht actief invulling zou geven aan de omslag van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen. Een van de doelstellingen was zoals al aangegeven om daardoor bestaande bewoners beter vast te houden in de stad en om meer inwoners van elders aan te trekken. In januari 2012 wordt in een door de raad aangenomen voorstel het college opgeroepen de mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap te verkennen, te stimuleren en potentiële locaties kenbaar te maken.

Via de vastgestelde 'Structuurvisie Maastricht' (mei 2012), de lokale woonagenda (september 2012) en in het rapport 'Kansen voor PO en CPO in Maastricht' (2013) werd het thema vraaggericht bouwen weer op de agenda gezet.



Er werden verder door de gemeente geen specifieke voorwaarden gesteld waaraan CPO-initiatieven moesten voldoen. Binnen de gemeente werd een zoektocht gestart naar potentiële CPO-locaties maar die lagen niet voor het oprapen. Bovendien meldden zich maar weinig initiatiefnemers bij de gemeente.

In 2014 volgde de nota 'Uitwerking vraaggericht bouwen'. In deze nota werden enkele voordelen van CPO geschetst zoals het positieve effect op de sociale cohesie, de betrokkenheid van de bewoners en het doorgaans vrij hoge duurzaamheidsgehalte van CPO-projecten. De zoektocht naar mogelijke locaties werd voortgezet en uitgebreid naar het plangebied van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. Uiteindelijk werd daar, met name op de locatie Sphinx Zuid, ruimte gereserveerd voor een eerste CPO-initiatief dat zich aandiente: het initiatief 'Betrokken Wonen' in oprichting.

Tot slot volgde in 2016 het 'Actieplan vraaggericht bouwen' dat werd vastgesteld door de raad. Dit actieplan biedt subsidiemogelijkheden voor nieuwe CPO's. Het actieplan biedt naast CPO ook ruimte voor individuele bewoners die bestaande (klus)woningen gaan opknappen in de vorm van een bijdrage aan het bouwdepot. Naast de beleidsspeerpunten van vraaggericht bouwen wil de subsidie ook bijdragen aan het stimuleren van de kwaliteit van de bestaande particuliere voorraad en inwoners meer zeggenschap te geven over het (ver)bouwen van hun woning.

3. Gewenste situatie

Het doel van de gemeente Maastricht met het beleidspunt vraaggericht bouwen (waaronder CPO-ontwikkelingen vallen) 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.

De leerpunten en aanbevelingen uit deze evaluatie zullen daartoe worden meegenomen in de uitwerking van de vastgestelde Woonprogrammering.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Dit collegevoorstel gaat enkel over het kennisnemen van de evaluatie over de drie CPO-projecten in het Sphinxkwartier en heeft geen effecten op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.



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

De inbreng van de drie CPO's in het Sphinxkwartier is verwerkt in de voorliggende evaluatie.

11. Voorstel

1. Kennisnemen van de door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opgestelde evaluatie van drie gerealiseerde CPO-woonprojecten in het Sphinxkwartier.
2. De evaluatie middels bijgevoegde raadsinformatiebrief ter kennisname aan de gemeenteraad aanbieden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De raadsinformatiebrief met de evaluatie worden na het collegebesluit verzonden aan de gemeenteraad. Ook de betreffende CPO-projecten en het begeleidende bureau Urbannerdam krijgen een afschrift. De evaluatie met leerpunten is gedeeld met de afdeling Wonen en de leerpunten en aanbevelingen worden meegenomen in de uitwerking van de vastgestelde Woonprogramming.