



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Evaluatie CPO-projecten Sphinxkwartier

DATUM
23 februari 2021
Verzonden 26-02-2021

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
G. (Guid) Bartholomée

TELEFOONNUMMER
06 29 56 14 49

ONZE REFERENTIE
2021- 05438

E-MAILADRES
guid.bartholomee@maastricht.nl

FAXNUMMER
-

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief bieden wij u de door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. uitgevoerde evaluatie van de drie CPO-projecten in het Sphinxkwartier aan. De complete evaluatie treft u als bijlage aan.

Drie voltooide CPO-projecten in Maastricht

Op initiatief van uw gemeenteraad is binnen het Belvédèregebied/Sphinxkwartier de gelegenheid geboden voor het realiseren van een 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 Mouléurs' en 'SphinxTuin'. De bewoners van de 'Parkwoningen' hebben eind 2020 de sleutels gekregen. Daarmee kent Maastricht zijn eerste drie voltooide CPO-projecten. Met uw raad is afgesproken om inhoud en proces van de CPO-projecten te evalueren om zo lering te trekken voor eventuele volgende CPO-projecten. Daartoe is bijgevoegde evaluatie opgesteld.

Positieve ervaringen met enkele kritische kanttekeningen

Eigen inbreng bewoners is geslaagd

De ervaring heeft ons geleerd dat de CPO-aanpak positieve kanten kent. Maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er ook kritische kanttekeningen te plaatsen zijn.

Als positief is ervaren dat in het samenspel van een groot aantal betrokken partijen (waaronder ook potentiële bewoners) drie gebouwen zijn gerealiseerd met een meer dan gemiddelde kwalitatieve uitstraling. De zeggenschap van bewoners over en inbreng bij de indeling en het afwerkingsniveau van de eigen woning wordt als positief ervaren.

Subsidie is vliegwiél

De financiële ondersteuning van de gemeente heeft bij de start als vliegwiél gediend om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van deze CPO-projecten. In hoofdstuk 6 van de evaluatie wordt dit nader toegelicht. Ook vormt CPO een extra stimulans voor mensen al dan niet woonachtig in de stad om in de stad te (blijven) wonen.

Het eindresultaat wordt door alle betrokkenen daarom als positief gezien. Inhoudelijk en procesmatig zijn ook enkele kritische kanttekeningen te plaatsen.

Beperkte differentiatie, weinig oog voor belang gebiedsontwikkeling en bovenmatige ambtelijke inzet

Daar waar sprake is van een bovengemiddelde kwaliteit is er ook sprake van een woonproduct in een bovenmodale prijsklasse. Er is beperkte differentiatie in de doelgroepen. Ook blijkt dat CPO-partijen lastig kunnen omgaan met kaders die nog in beweging zijn.



DATUM
23 februari 2021

Interactieve procesvoering, voortschrijdende inzichten en project overstijgende belangen zijn lastig te hanteren begrippen in CPO-processen. Bovendien vergt een CPO-aanpak een bovenmatige ambtelijke inzet.

Leren voor de toekomst

In de bijgevoegde evaluatie kunt u uitgebreider lezen hoe we tot deze conclusies zijn gekomen. Het document geeft daarnaast inzicht in het proces dat is doorlopen, de projecten die zijn gerealiseerd en het beschrijft een aantal leerpunten die gebruikt kunnen worden bij eventuele toekomstige CPO-projecten. De leerpunten en aanbevelingen worden meegenomen in de uitwerking van de door uw raad vastgestelde Woonprogrammering.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.

Raadsinformatiebrieven

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in het Sphinxkwartier

Evaluatie planontwikkeling en realisatie

januari 2021



Woord vooraf

Er is afgesproken dat de pilot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt geëvalueerd om van daaruit leerpunten op te halen voor eventuele volgende CPO's. Bij de pilot gaat het om de CPO-projecten Les Mouleurs, SphinxTuin en Parkwoningen die zijn ontwikkeld en gerealiseerd in het Sphinxkwartier.

De voorliggende evaluatie is opgesteld door de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) zijnde de grondeigenaar/verkoper en tevens de partij die intensief bij het CPO-proces is betrokken.

In deze evaluatie is uiteraard ook de inbreng van de verschillende stakeholders verwerkt zijnde de CPO's, architecten, aannemers, de gemeente en enkele overige partijen (Rabobank en notariskantoren).

Adviesbureau Urbannerdam heeft meegewerkt aan de totstandkoming van de evaluatie. Urbannerdam heeft met name gezorgd voor de inbreng van deze partijen. Dit adviesbureau met een specialisatie in CPO-projecten heeft ook een rol bij de totstandkoming van deze CPO-projecten in Maastricht.

Vanwege het feit dat de CPO Parkwoningen pas later werd opgericht en de evaluatie zich ook richt op de start van het proces is bij deze evaluatie de focus gelegd op de ervaringen met de CPO's Les Mouleurs en SphinxTuin (periode vanaf 2014/2015).

De CPO Parkwoningen heeft later eigen separate inbreng/reactie aangeleverd voor de evaluatie. Deze treft u als bijlage 1 aan.

1 Samenvatting: positieve ervaringen en enkele kritische kanttekeningen

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 deze evaluatie opgesteld.

De ervaring heeft ons geleerd dat de CPO-aanpak positieve kanten heeft; bij enkele onderdelen zijn ook kritische kanttekeningen te plaatsen.

Als positief is ervaren dat in het samenspel van een groot aantal betrokken partijen waaronder ook potentiële bewoners drie gebouwen zijn gerealiseerd met een meer dan gemiddelde kwalitatieve uitstraling. De zeggenschap van bewoners over en inbreng bij de indeling en het afwerkingsniveau van de eigen woning wordt als positief ervaren. Zo ook de financiële ondersteuning van de gemeente die bij de start als vliegwielt heeft gediend om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van deze CPO-projecten. In hoofdstuk 6 wordt dit nader toegelicht. Tot slot vormt CPO een extra stimulans voor mensen al dan niet woonachtig in de stad om in de stad te (blijven) wonen.

Het resultaat wordt door alle betrokken als positief gezien. Inhoudelijk maar met name procesmatig zijn ook enkele kritische kanttekeningen te plaatsen.

Daar waar sprake is van een bovengemiddelde kwaliteit is er ook sprake van een woonproduct van bovenmodale beprijzing. Er is beperkte differentiatie in de doelgroepen. Ook blijkt dat CPO-partijen lastig kunnen omgaan met kaders die nog in beweging zijn. Interactieve procesvoering, voortschrijdende inzichten en projectoverstijgende belangen zijn lastig te hanteren begrippen in CPO-processen. Bovendien vergt een CPO-aanpak een bovenmatige ambtelijke inzet.

2 Doel evaluatie

Deze evaluatie vanuit de WOM heeft een meerledig doel.

- In de evaluatie *wordt getoetst in hoeverre wordt voldaan aan het thema 'vraaggericht bouwen'* zoals door de raad is vastgesteld in het actieplan 2016. Dit beleidsspeerpunt was bedoeld om ervoor te zorgen dat het woningaanbod beter aansluit op de vraag, dat er ruimte komt voor particulier initiatief en dat partijen worden geprikkeld tot innovatie. Er zijn geen verdere randvoorwaarden gegeven voor een CPO-aanpak.
- De evaluatie staat stil bij de vraag in hoeverre de verleende subsidie heeft bijgedragen aan de uitvoering van dit actieplan.
- De evaluatie geeft inzicht in de beleidsmatige en operationele leerpunten.

3 Wat eraan voorafging

De CPO-projecten die zijn gerealiseerd op de locatie Sphinx Zuid kennen een vrij 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 wel 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. Het doel van de gemeente Maastricht met het beleidspeerpunt 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. 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 beleidspeerpunten 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.

4 De locatie Sphinx Zuid

Gemeentebreed is gezocht naar een goede locatie voor de CPO-ontwikkeling maar die was niet voorhanden, behoudens de locatie Sphinx Zuid.

Het reserveren van een plek aan de Maagdendries op de locatie Sphinx Zuid naast de Andrieskapel voor de CPO vond plaats op het moment dat de bouw als gevolg van de crisis al geruime tijd stop lag. Op dat moment hadden zich ook al enkele professionele ontwikkelaars voor de locatie Sphinx Zuid gemeld om over de kaders voor deze locatie te praten. Voor deze ontwikkelaars werden plekken rondom de CPO-plek gereserveerd.

De kaders voor de ontwikkeling van de locatie dateerden van voor de crisis en destijds waren op deze locatie uitsluitend woningen bedoeld in de top van de markt.

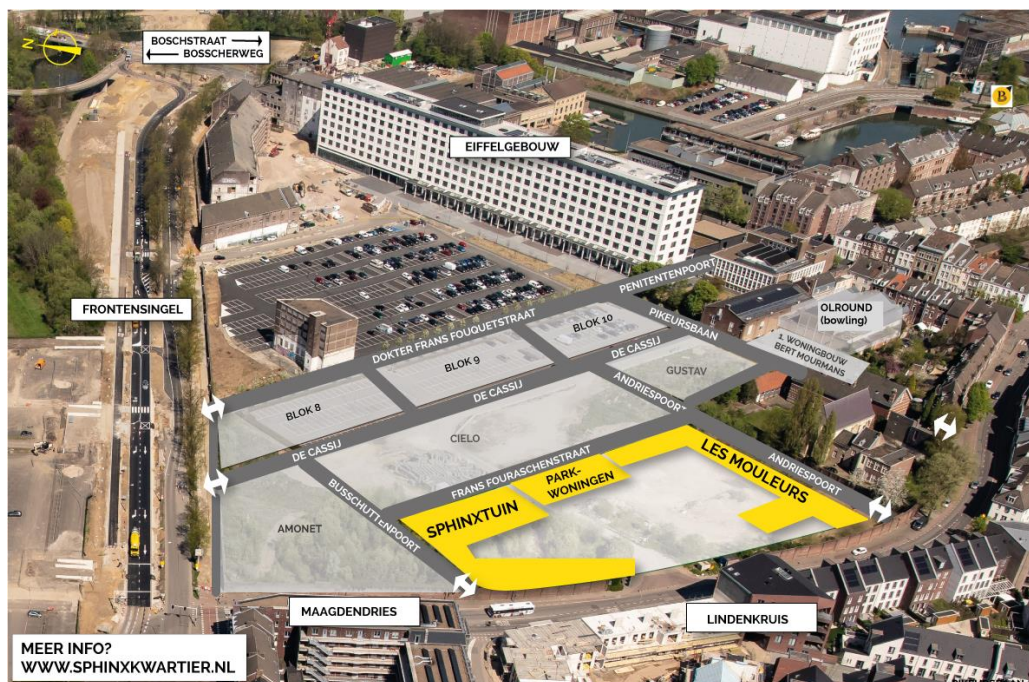
Voorzien werd dat het nog langer vasthouden aan dit hoge marktsegment de ontwikkeling van de locatie zou doen stagneren. Met deze stagnatie zou bovendien de positie van het Belvédèreplan in de stad en in de provincie als locatie voor stedelijke woonontwikkeling niet langer houdbaar blijven.

Er werd daarom naar aanleiding van de gesprekken gekeken naar onder andere de stedenbouwkundige, architectonische (beeldkwaliteit), verkeerskundige en financiële kaders zowel voor wat betreft de bebouwing als voor de openbare ruimte en geconcludeerd dat deze aanpassing behoeften.

Dat leidde tot het besluit van de gemeenteraad van 28 juni 2016 om het programma en de prijs voor de locatie Sphinx Zuid met € 12 mio naar beneden bij te stellen. Daarmee werden verdere afspraken mogelijk gemaakt met de partijen die gelijktijdig op deze locatie aan de slag wilden (professionele ontwikkelaars en het CPO-initiatief Betrokken Wonen).

Gelijktijdig werd een bijstelling van de oorspronkelijke kaders voorbereid. De gedachte daarbij was om aanpassing van deze kaders vooral ook interactief in combinatie met de bouwplanontwikkeling te doen plaatsvinden. Dit met als doel om vroegtijdig afstemming te zoeken met de marktpartijen en op die manier de woningbouw op deze locatie sneller op gang te brengen. Achteraf gezien was dit in relatie tot de CPO's geen juiste beslissing.

5 Van één naar drie CPO's (met een gemeenschappelijke tuin)



In eerste instantie was er sprake van één CPO-initiatief, het initiatief van de stichting Betrokken Wonen. De oprichters hadden samen met de architect het planconcept ontwikkeld met als bijzonder uitgangspunt een sterke interactie tussen CPO en de stad. Het zou geen standaard woongebouw worden voor bewoners maar er zou ook (letterlijk en figuurlijk) ruimte zijn voor de stad, bezoekers en bewoners om elkaar op te zoeken en te ontmoeten.

In een vroeg stadium ontstond binnen de stichting verschil van mening over de reikwijdte van dit uitgangspunt en de architectonische vertaling daarvan. Dat leidde tot een afsplitsing en het ontstaan van een tweede CPO-initiatief waarvoor ook op de locatie Sphinx Zuid aan de Maagdendries een plek werd gereserveerd.

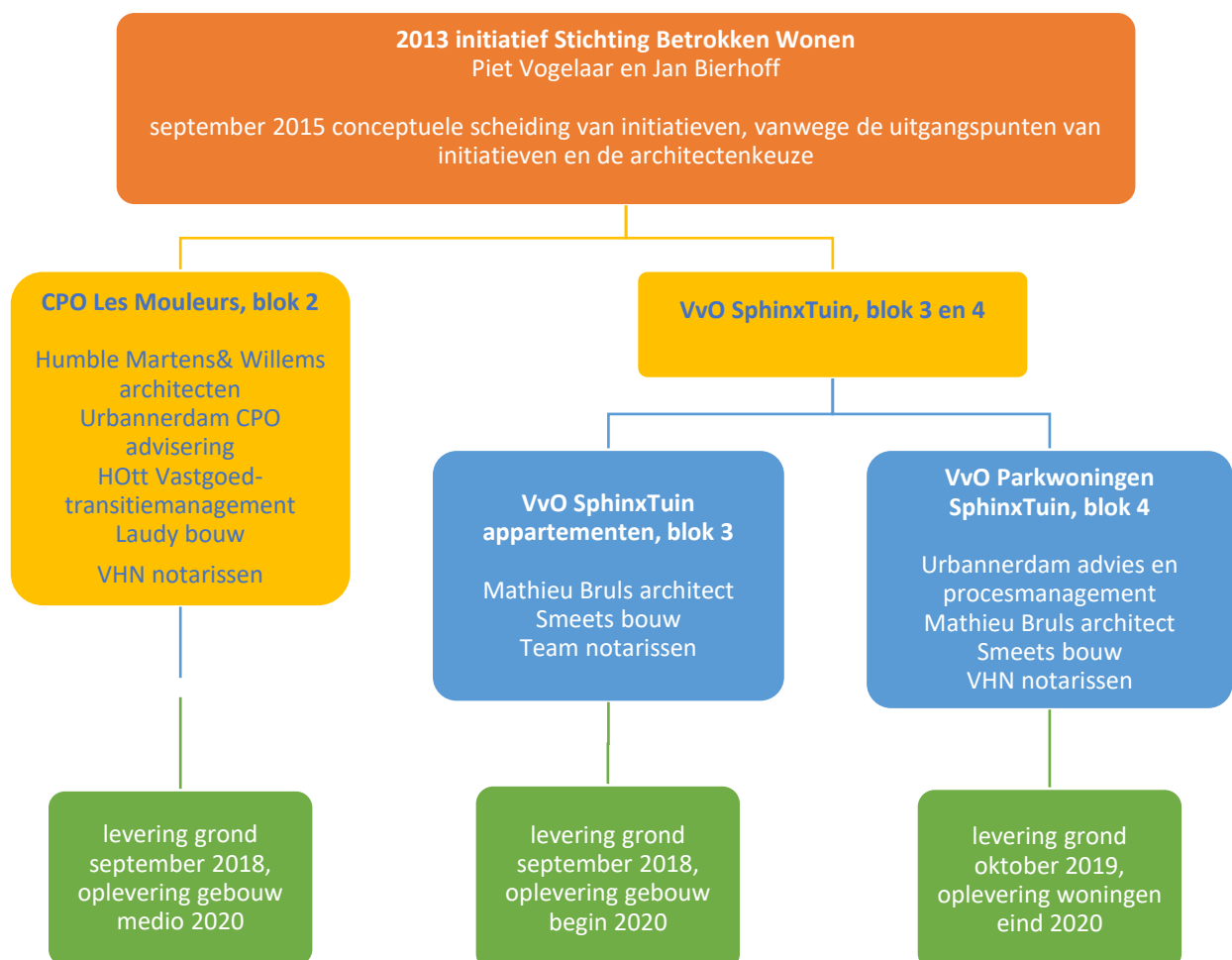
Na deze afsplitsing werd CPO Les Mouleurs opgericht. CPO Les Mouleurs richtte zich op de oorspronkelijke plek en ging met Humblé Martens (later Humblé Martens & Willems) architecten aan de slag. Oorspronkelijk waren op deze plek ongeveer 40 appartementen voorzien, al snel richtte het vizier zich op een twintigtal ruimere appartementen voor de bewoners.

Verderop aan de Maagdendries ging de nieuwe CPO SphinxTuin aan de slag met de architect Mathieu Bruls met een 35-tal appartementen. Bij dit initiatief bleef het oorspronkelijke uitgangspunt en wel de relatie met de stad op te zoeken overeind. Er werden voorzieningen/ruimte aangebracht om dit mogelijk te maken. Naast 35 appartementen bevatte de CPO SphinxTuin ook 5 grondgebonden woningen.

De ruimte tussen de twee CPO's zou als gemeenschappelijk eigendom van de CPO Les Mouleurs en de CPO SphinxTuin worden ingericht voor gemeenschappelijk gebruik-tuin.

CPO Les Mouleurs slaagde er vrij snel in om potentiële deelnemers te binden. Bij de CPO SphinxTuin bleek dat de combinatie van appartementen met het onderdeel grondgebonden woningen het lastig maakte om voldoende deelnemers aan te trekken. De doelgroepen en de looptijden van beide planonderdelen bleken erg verschillend te zijn en dat bracht extra risico's met zich mee en stagnatie. Daarom werkte de WOM mee aan het verzoek van CPO SphinxTuin aan de afsplitsing van het onderdeel grondgebonden woningen. Deze afsplitsing leidde tot de oprichting van derde CPO opgericht zijnde de CPO Parkwoningen.

Schematisch is het verloop hieronder weergegeven.



6 Financiële betrokkenheid Gemeente & Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM)

De financiële betrokkenheid is tweeledig.

Aanloopkosten (gemeente)

De ervaring in den lande leert dat CPO-projecten lastig zelfstandig van de grond komen omdat zij te kampen hebben met aanloopkosten waarvoor geen dekking is. Dit wordt versterkt als er onzekerheid is rond het verkrijgen van een locatie. Deze aanloopkosten komen voort uit het maken van haalbaarheidsonderzoeken, eerste schetsplannen en opstellen van eerste begrotingen. Deze blijken nodig te zijn om potentiële deelnemers te enthousiasmeren en over de streep te trekken om mee te doen. Zonder commitment van deelnemers kunnen deze kosten niet bij hen in rekening worden gebracht. En zonder haalbaarheidsonderzoeken, eerste schetsplannen en begrotingen kunnen deelnemers niet worden benaderd. Alhoewel CPO's eigenlijk ernaar streven om deelnemers vanaf het begin te betrekken, is de praktijk vaak zo dat de eerste stappen en acties worden gezet door een beperkte groep initiatiefnemers. In andere gevallen wordt het initiatief genomen door de grondeigenaar die de aanloopactiviteiten en -kosten voor haar rekening neemt en deelnemers werft voor een specifieke locatie.

Om dit proces in het Sphinxkwartier op gang te brengen is er vanuit de gemeente Maastricht een bijdrage geleverd door zowel een lening te verstrekken als een subsidie te verlenen. De lening bedroeg € 47.864,- en is in mei 2015 verstrekt aan de Stichting Betrokken Wonen. De subsidie bedroeg € 24.000,- en is mei 2015 verstrekt aan de Stichting Betrokken Wonen. De subsidie is aangewend voor bovengenoemde zaken en de inhuur van onder andere de architect, een bouwkostendeskundige en bureau Urbannerdam (advies en procesmanagement). De lening is inmiddels terugbetaald.

Deze bijdragen aan SBW liepen vooruit op de latere Subsidieregeling Vraaggericht Bouwen, vastgesteld in 2016. In het kader van die regeling is in maart 2017 een subsidie van € 30.000,- verstrekt aan SphinxTuin. Die subsidie is aangevraagd voor werkzaamheden van Bruls architecten en MediaLynx als begeleider van SphinxTuin.

Grondkosten (WOM)

Via raadsvoorstel 51-2017 d.d. 27 juni 2017 inzake vaststelling van de grondexploitatie Belvédère is besloten om de gronden te verkopen voor € 2 mio (CPO Les Mouleurs) en € 1,9 mio (CPO SphinxTuin/Parkwoningen). Van het bedrag van € 1,9 mio is na afsplitsing van de Parkwoningen het bedrag van € 0,5 mio als grondwaarde gekoppeld aan CPO Parkwoningen.

7 Wat is er gerealiseerd?

Les Mouleurs



CPO Les Mouleurs bestaat uit een appartementencomplex van 20 ruime appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 143 m². Onder het gebouw is een garage gerealiseerd voor 28 auto's.

SphinxTuin



CPO SphinxTuin bestaat uit een appartementencomplex van 30 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 111 m². In het complex zijn twee zogenaamde gastenkamers opgenomen die door de bewoners kunnen worden gehuurd voor overnachtende bezoekers. In het gebouw is tevens een gemeenschappelijke ruimte opgenomen voor bewoners/bezoekers voor activiteiten al dan niet in combinatie met bezoekers vanuit de stad. Onder het gebouw is een garage gerealiseerd voor in totaal 31 auto's, waarvan 26 parkeerplaatsen voor CPO SphinxTuin.

In de garages onder beide complexen zijn ook enkele oplaadpunten aangelegd voor elektrische auto's die voor gezamenlijke rekening en risico van de bewoners zijn aangeschaft en die kunnen worden gehuurd. In beide complexen is er voor gezamenlijke rekening enkele wasautomaten/drogers aangeschaft die door de bewoners kunnen worden gebruikt tegen betaling.

Parkwoningen



CPO Parkwoningen bestaat uit 5 grondgebonden woningen met tuin. Eén woning aan de zijde van Les Moulleurs heeft een dakopbouw. De 5 parkeerplaatsen voor deze woningen zijn gerealiseerd in de garage onder SphinxTuin.

Vormgeving en architectuur van alle gebouwen zijn bijzonder te noemen en zijn zeker van toegevoegde waarde. Op het gebied van duurzaamheid kan worden vermeld dat alle gerealiseerde woningen zijn aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk en daarmee gasloos zijn.

8 Bevindingen

Deze bevindingen zijn een uittreksel uit de interviews die door adviesbureau Urbannerdam zijn gehouden met de verschillende stakeholders, met uitzondering van de CPO Parkwoningen zoals in het woord vooraf aangegeven. Zij hebben zelfstandig inbreng geleverd. De complete inbreng van deze stakeholder is als bijlage toegevoegd aan deze evaluatie.

8.1 Belangrijkste bevindingen volgens CPO Les Moulleurs en SphinxTuin

Deze bevindingen zijn afkomstig uit de uitgebreidere evaluatie van Urbannerdam.

Bevindingen met relatie tot de WOM/gemeente

- De door de gemeente beschikbaar gestelde subsidie wordt door vrijwel iedereen gezien als belangrijke succesfactor en een voorwaarde voor succesvolle CPO-projecten. De subsidie stelt groepen in staat een architect de eerste schetsen te laten maken en zo wensen en programma te onderzoeken. Tegelijk kan er door architect of aparte adviseur een eerste investeringsraming worden opgezet om te onderzoeken of het initiatief haalbaar lijkt voor de betrokkenen. De subsidie zorgt voor een goed op te zetten haalbaarheidsfase en werkt zo in het voordeel van alle betrokken partijen. De particuliere initiatiefnemers worden in staat gesteld om het project een goede start te geven. Voor de gemeente werkt het ook omdat de particulieren hun zaken goed en tijdig kunnen laten uitzoeken wat de ten goede komt aan de benodigde overleggen. Dit is goed besteed geld.
- Het duurde in hun beleving lang voordat CPO-partijen door gemeente en WOM als serieuze partner werden gezien.
- Het duurde lang voordat er een grondprijs overeengekomen kon worden met de gemeente.
- De voorwaarden voor de 'tuinmuur' aan de Maagdendries waren voor Les Mouleurs lang onduidelijk en leidde tot onzekerheid.
- De wijze waarop de parkeergarage(s) ontsloten moest(en) worden kwam te laat in het proces naar voren. Deze 'tunnelkwestie' heeft voor veel spanning, onzekerheid en vertraging gezorgd. Deze randvoorwaarde had vooraf duidelijk moeten zijn.
- Rondom de binnentuin is te laat gedefinieerd wat 'gemeenschappelijk' is tussen de partijen. Ook waren de meegegeven randvoorwaarden voor de gemeenschappelijke binnentuin te vrijblijvend. De verschillen in uitgangspunten bij de CPO's (wel of geen interactie met de stad) heeft ook tot een verschil in inzicht over de binnentuin geleid.
- De BIBOB-scan voor de deelnemers nam veel tijd in beslag. Het is vreemd dat deelnemers aan een CPO zo'n screening moeten ondergaan, terwijl reguliere huizenkopers dit niet hoeven.
- De handhaving op zelfbewoning van de woningen (subsidievoorwaarde) wordt betwijfeld.

Samenvattend

De voorwaarden waaronder de CPO's aan het proces begonnen waren volgens de CPO's niet voldoende uitgekristalliseerd om tot een soepele planontwikkeling te komen. Omdat de WOM vooraf het beeld had dat de particulieren zelf veel zaken willen en kunnen invullen, ontstond anderzijds het beeld van de WOM als een weinig slagvaardige en onbetrouwbare partner.

Daar staat tegenover een unanieme waardering voor de projectleider vanuit de WOM, die met oog voor de belangen van alle partijen en met veel geduld consequent heeft doorgewerkt aan de realisatie van de projecten.

Als advies aan de WOM/gemeente wordt genoemd om vanuit de positie van (deelnemers aan) de CPO-vereniging te denken; er is geen winstoogmerk, er is geen zakelijk belang.

8.2 Bevindingen CPO Parkwoningen

In de evaluatie van Urbannerdam zijn de Parkwoningen niet meegenomen. CPO Parkwoningen betreurt dit en is van mening dat het horen van alle partijen noodzakelijk is voor het verkrijgen van het juiste beeld. Hiervoor is al aangegeven waarom CPO Parkwoningen niet vanaf het begin bij de evaluatie is betrokken. CPO Parkwoningen heeft een eigen evaluatie opgesteld die gaat over de periode na 2018 toen Parkwoningen werd afgesplitst van CPO SphinxTuin. U treft de evaluatie CPO Parkwoningen aan als bijlage 1.

De belangrijkste zaken uit de bijdrage zijn:

- De begeleidende partijen (Urbannerdam en architect) waren naar mening van de deelnemers onvoldoende berekend op hun taak bij het CPO-project Parkwoningen.

- De WOM had als verkoper van de grond een meer proactieve houding moeten aannemen in allerlei discussies tussen de CPO's bijvoorbeeld over de afsplitsing van Parkwoningen, de kavel, de gemeenschappelijke tuin en meer capaciteit hiervoor beschikbaar moeten stellen.
- Ondanks dat zijn kleine CPO's wel levensvatbaar. Advies: zorg voor een sterk 'managementteam' dat bestaat uit een afspiegeling van de kopers, aannemer, notaris en gemeente.

8.3 Bevindingen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM)/gemeente

- Positief is dat de CPO een extra stimulans is gebleken voor het behouden van bewoners in de stad en het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten de stad. In die zin is CPO een interessant middel om mensen aan de stad te binden.
- Positief is ook dat met deze initiatieven in combinatie met het initiatief van Sphinx Zuid BV de woningbouw op Sphinx weer op gang is gekomen.
- De doelstelling om bewoners zelf meer inbreng te geven in hun woonsituatie is behaald.
- Er zijn gebouwen gerealiseerd waar we met zijn allen trots op mogen zijn.
- Bij de huisvesting ligt het accent op oudere bewoners met een middelbaar tot hoger inkomen; het idee dat CPO-initiatieven ook en vooral gericht zouden zijn op meer differentiatie is daarmee niet geheel gerealiseerd.
- De keuze om de CPO-initiatieven te koppelen aan de locatie Sphinx Zuid maakte het proces (te) complex. De keuze om kaders bij te stellen parallel aan en in afstemming met bouwplanontwikkeling betekende dat alle partijen inhoudelijk en qua planning elkaar ruimte moesten geven voor onderzoek, studie en bijstelling op basis van voortschrijdende inzichten. Deze ruimte was er niet altijd hetgeen een spanning opleverde in het proces.
- De bewegingsruimte die in zo'n proces wordt gevraagd van alle partijen werd ingeperkt omdat het CPO-bestuur vaker rugdekking zocht of nodig achtte vanuit de achterban waardoor zij niet meer voldoende vrij was te manoeuvreren hetgeen in een dergelijk proces noodzakelijk is. Bovendien was er te weinig ruimte ingebouwd in de planning voor een dergelijke procesaanpak en werd snelheid noodzakelijk geacht om de achterban voldoende enthousiast te kunnen houden.
- Wat meespeelt is dat daar waar de toekomstige bewoners mee aan de tekentafel zitten, de belangen en de aandacht uitgaan naar de eigen (be)woning en directe omgeving. Onderwerpen van een hogere orde, die de belangen van de gebiedsontwikkeling als geheel raken, zijn daarmee lastig te agenderen respectievelijk daarvoor is het lastig begrip te krijgen. Bij reguliere marktpartijen bestaat hiervoor meer draagvlak omdat hun belangen niet persoonlijk van aard zijn en verder reiken.
- Belangrijke conclusie is dat CPO baat heeft bij vooraf vastgestelde kaders zowel voor wat betreft zekerheid richting de kopers en als procesmatig.
- De afsplitsing van één naar uiteindelijk drie CPO-initiatieven leidde tot meer belangenafwegingen met en tussen de drie CPO's. Hierbij werd dan naar de WOM gekeken om knopen door te hakken. Vanuit de WOM werd daarop weer een beroep gedaan op zelfredzaamheid en goed nabuurschap. Dat heeft geleid tot meerdere impasses en een bijdrage geleverd aan de volgende conclusie:
- De procesbegeleiding vanuit de WOM heeft bovenmatig veel inspanning gekost door een combinatie van factoren als bouwplanontwikkeling en realisatie door niet professionele partijen en 'intermediair' tussen alle partijen waaronder ook tussen de drie CPO-initiatieven.
- Daarnaast is er meermaals een beroep gedaan op de wethouder om als intermediair op te treden tussen alle partijen.

9 Conclusies en aanbevelingen

9.1 Hebben de CPO's een bijdrage geleverd aan het thema 'vraaggericht bouwen' zoals door de raad is vastgesteld in het actieplan 2016?

Het antwoord hierop is 'ja'. De doelstellingen uit het Actieplan vraaggericht bouwen – aansluiting woningaanbod op de vraag, ruimte voor particulier initiatief en meer zeggenschap over het (ver)bouwen van hun woning – zijn bij de CPO-initiatieven bij Sphinx Zuid behaald. Er is sprake geweest van innovatie, zie bijvoorbeeld de (beperkte) gemeenschappelijke voorzieningen bij SphinxTuin. De CPO-initiatieven hebben gezorgd voor een hoge kwaliteit in Sphinx Zuid. In de evaluatie komt het belang van onafhankelijke coördinatie naar voren. Daarom is het advies dat de gemeente de huidige subsidie, die meebetaalt aan de proceskosten voor deze coördinatie, handhaaft zodat deze door de initiatiefnemers in overleg met de gemeente zelf kan worden ingekocht. Daarnaast zouden er wellicht aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld aan de subsidieverlening voor CPO-initiatieven zoals dat de subsidieaanvrager(s) en aspirant-bewoners niet zelf coördineren maar dit dienen uit te besteden aan een onpartijdige partij. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in het raadsvoorstel voor de nieuwe Woonprogrammering, waar ook het vervolg van het Actieplan Vraaggericht Bouwen een plek in krijgt.

9.2 Heeft de verleende subsidie bijgedragen aan de uitvoering van dit actieplan?

Het antwoord op deze vraag kan ook met 'ja' beantwoord worden. Alle projecten hebben een voorfase gekend waar een kleine initiatiefgroep op eigen risico een schetsplan en bijbehorende investeringsraming heeft opgesteld en wervingsactiviteiten heeft ondernomen.

Die voorfase brengt kosten met zich mee. Het succesvol doorlopen van deze voorfase is met name bij SphinxTuin en Les Mouleurs mogelijk gemaakt door de subsidie. Dit is een wezenlijk onderdeel gebleken voor een goede start.

9.3 Wat zijn de beleidsmatige en operationele leerpunten?

De belangrijkste aanbevelingen zijn als volgt samen te vatten:

1. Zorg vooraf voor duidelijkheid en snelheid

Kernthema is dat CPO-partijen behoefte hebben aan helderheid vooraf en lastig kunnen omgaan met voortschrijdende inzichten. Dat betekent dat een project pas voor CPO kan worden vrijgegeven nadat de contouren zijn uitgekristalliseerd inclusief de grondprijs en er binnen afzienbare tijd een plan kan worden ontwikkeld en tot uitvoering kan worden gebracht. In die zin heeft het sterk de voorkeur om CPO op een unilocatie te realiseren met heldere randvoorwaarden vooraf zonder andere 'spelers' in de nabijheid.

2. Investeer in heldere communicatie, zeker tijdens de contractuele en vergunningsfase.

Het advies is om te werken met één notaris door de WOM/gemeente aan te wijzen in plaats van dat de initiatiefnemers dit doen. Dit omdat er sprake was meerdere initiatiefnemers die aan 'hun' notaris waren gehecht en het werken met verschillende notarissen leidde tot meerwerk.

Bij CPO gaat het om individuele kopers waarbij elke koper een BIBOB-toets moet ondergaan. Dat kwam pas in een laat stadium aan de orde. In het vervolg moet dit aspect eerder bij potentiële kopers onder de aandacht worden gebracht en ook eerder formeel worden afgehandeld.

Het vergunningsproces dat begint als de plannen aan de tekentafel zijn uitgekristalliseerd is redelijk voorspoedig verlopen, zij het dat de vergunningverlener in de aanvraag te maken kreeg met allerlei individuele wensen van bewoners die strijdig waren met bouwtechnische voorschriften. Dit is deels te

ondervangen door in een vroegtijdig stadium de vergunningverlener bij het proces te betrekken voor zover de architect of adviseur van de CPO al niet op de hoogte zou moeten zijn van alle voorschriften. Ook het vroegtijdig indienen van een initiatiefplan kan daarbij helpen.

3. Zorg voor (financieel) commitment en achtervang

Indien sprake is van een projectontwikkelaar wordt de grond meestal afgenomen als een vrij hoog percentage van de woningen is verkocht. Er is dus altijd een risico dat de bouw vertraagt of zelfs niet doorgaat. Dan komt de grond terug naar de gemeente. Bij CPO's is dat risico groter zolang deelnemers niet zijn gecommitteerd respectievelijk nog geen financiële bijdrage hebben geleverd.

Het is belangrijk dat op enig moment voor de verkoper van de grond en voor de initiatiefnemers van de CPO enige zekerheid ontstaat. Zeker als een CPO-initiatief is ingebed in andere initiatieven en er raakvlakken en afhankelijkheden zijn.

Dan kan op een aantal manieren. Bijvoorbeeld door als CPO een behoorlijk bedrag als entreegeld te vragen van de deelnemer. De gemeente zou eisen kunnen stellen aan initiatiefnemers rondom hun toetredingsbeleid en -bedragen om daarmee meer zicht te krijgen op de vrijblijvendheid van potentiële deelnemers. Ook moet worden nagedacht over een 'achtervang-regeling' (een partij die garant staat voor afname woningen) voor het geval er enkele woningen niet verkocht kunnen worden waardoor het hele project stagneert of niet door kan gaan. Daarmee ontstaat zekerheid omtrent de slagingskans voor de CPO en de gemeente.

Aspirant-kopers zullen een serieuze inleg sneller betalen naarmate voorwaarden en plannen verder zijn uitgewerkt. Ze zullen de totale voorbereidingskosten in delen inleggen naarmate de plannen vorderen en er steeds meer duidelijkheid ontstaat over het plan, de investeringskosten en de planning. Deze financiële huishouding is een interne aangelegenheid voor de CPO-vereniging maar de gemeente mag van een vereniging verlangen dat zij dit thema uitwerkt. Dit aspect sluit aan bij de wens dat er vroegtijdig helderheid is over randvoorwaarden om daarmee onzekerheden voor aspirant-kopers zoveel mogelijk weg te nemen.

In het geval van onze CPO's op Sphinx Zuid was de Sphinx Zuid BV 'achtervang' voor het geval de CPO-projecten in hun geheel niet zouden doorgaan. In het licht van de gebiedsontwikkeling was dat een goede keuze.

4. Zorg voor onafhankelijke coördinatie van de zijde van de CPO en reken op extra personele inzet bij de gemeente.

De ervaring leert dat bij de CPO-projecten er een forse personele inzet noodzakelijk is. In geval van een projectontwikkelaar zou die meer zelf hebben gedaan, zoals afstemming met de gemeentelijke disciplines en notaris. Het is wenselijk de verplichting op te leggen aan een CPO om een (onafhankelijke) procescoördinator in te schakelen die op de hoogte is van gemeentelijke spelregels waarmee de gemeentelijke projectleider kan schakelen. Bij voorkeur is dit geen aspirant-bewoner aangezien de mogelijkheid ontstaat van belangenverstrengeling.

5. CPO als onderdeel van een grotere opgave

Alhoewel het sterk de voorkeur heeft om CPO te richten op een unilocatie zoals al eerder aangegeven is het ook mogelijk om een vorm van CPO onderdeel te laten zijn van een grotere bouwopgave die aan een professionele ontwikkelaar via bijvoorbeeld een tender wordt gegund. Dat kan bijvoorbeeld door de inschrijvers uit te dagen en extra punten te geven al naar gelang ruimte die men geeft aan de CPO-gedachte.

Het kan daarbij gaan om ruimte voor wat betreft de afwerking van de woning, de indeling van de woning, gemeenschappelijke voorzieningen en dergelijke. Op kleine schaal worden deze thema's nu ook al toegepast en bekeken kan worden welke thema's nog meer hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen.

Indien gekozen zou worden voor de meest vergaande variant waarbij bijvoorbeeld via een tender wordt opgelegd dat een professionele ontwikkelaar een onderdeel van een grotere bouwopgave afsplitst voor een eigenstandig CPO-initiatief ligt het meer voor de hand dat de gemeente het afgesplitste onderdeel zelf rechtstreeks verkoopt aan het CPO.



Luchtfoto van de drie CPO-projecten in het Sphinxkwartier (zomer 2020)

Bijlage 1 | Evaluatie/bijdrage CPO Parkwoningen

Evaluatie Parkwoningen (hierna PW) op het rapport CPO project gemeente Maastricht c.s.

Inleiding

In het door de gemeente geïnitieerde rapport is aan Urbannerdam gevraagd een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Welke verwachtingen waren er en zijn die uitgekomen?
- Hoe is het proces verlopen?
- Wat heeft de verleende subsidie bijgedragen aan het resultaat?
- Wat zijn de leerpunten voor alle betrokken partijen?

CPO Parkwoningen

Welke verwachtingen waren er en zijn die uitgekomen voor PW?

In de evaluatie is het project Parkwoningen niet meegenomen. De reden hiervan is oneigenlijk. Wij zijn van mening dat als er een mening wordt gevraagd dat alle betrokken partijen gehoord dienen te worden. Of men moet geheel PW niet noemen. Gezien de belang van de locatie van de woningen en de directe betrokkenheid van alle drie de CPO's met het totale project zou men een niet juist beeld kunnen verkrijgen. Dat is hier het geval als men PW buiten de interviews houdt.

In aanvang van het project in 2016 en 2017 speelde PW geen enkele rol en was er nog niet sprake van een uitsplitsing voor grond gebonden woningen op blok 4. Dit speelde pas in 2018. Ons commentaar richt zich dan ook pas op de periode na afsplitsing van CPO Sphinx tuin van grond en parkeerplaatsen middels een zgn. samenwerkingsovereenkomst.

De verwachting bij aanvang van het project waren hoog gespannen door de zgn. combi van Urbannerdam en architect. Geconstateerd kan worden dat de rollen van deze partijen onvoldoende uit de verf zijn gekomen. Sterker nog dat tijdens het traject van voorbereidingen en onderhandelingen is er onvoldoende rekening gehouden met de wensen en ideeën van de PW eigenaren.

Deze wensen zijn te verwoorden in verkrijging parkeerplaatsen, de inbedding van de gemeenschappelijke tuin, de juridische haarkloverijen tussen partijen PW en Sphinx tuin over de voorwaarden voor de grondverzekering per kavel etc.

Geconcludeerd kan worden dat betrokken partijen Urbannerdam en architecten niet berekend waren op hun taak om een CPO traject te begeleiden en tot een goed einde te brengen. Zeker met een afsplitsing

zoals heeft plaats gevonden van grond en parkeerplaatsen had de WOM namens de gemeente een pro actievere houding aan de dag moeten leggen als indirect verantwoordelijke verkoper van de grond met bepaalde eisen in de overeenkomst.

Wij raden een dergelijke grote splitsing in de toekomst ten sterkste af, gegeven het feit dat 80% van de eigenaren geen bouwervaring hebben en onvoldoende kennis hebben om juridische implicaties goed te kunnen beoordelen en doorgronden. Betrokken partijen die een ontzorgde aanpak voor deden komen zijn op vele punten mank gegaan. Ons advies is dan ook dat kleinere CPO's zeker levensvatbaar zijn, echter wel met een sterk management team die de rol van alle betrokken partijen goed kunnen beoordelen. Dit team dient een goede afspiegeling te zijn van kopers, de aannemer en een notaris op afroep en een zaken deskundige die ook de belangen van de gemeente kan borgen.

Over het algemeen hebben indirecte partijen zoals de bank een minder belangrijke rol, vanwege de voorkennis die een aspirant koper al heeft. Dit brengt ons op het feit dat er voor een starter op de woningmarkt deze wijze van bouwen geen rol voor is weggelegd. De minimum eisen van banken voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening zijn (te) hoog.

Hoe is het proces verlopen?

Het proces van wording en resultaat heeft nogal wat mankementen vertoont.

- Installateurs/onderaannemers die niet op hun taak berekend waren. Door gericht onderzoek naar de kwaliteit van het werk van de installateurs zijn de deelnemers van PW tot de conclusie gekomen dat de door Urbannerdam en de aannemer Smeets Bouw gekozen installateurs onvoldoende kennis en ervaring hadden in het CPO model door het eisen pakket van de kandidaten. Advies in deze is een goede intake te doen over kennis en kunde van betrokken partijen.
- De ontwikkeling van de gemeenschappelijke tuin tussen de drie partijen, (Sphinxstuinen. Les Mouleurs en Parkwoningen) waarin de organisatie Urbannerdam geen leidende rol heeft vervuld; onjuiste communicatie. Het recht van de sterkste was hier leidend, dat leidde tot grote meningsverschillen in de plan van aanpak. Hierin heeft de WOM/gemeente een indirecte rol die hier te laat in actie is gekomen.
- Door het aandringen van de kandidaten PW is er in de CPO gedachte wel de ruimte verkregen om indelingen en wensen van de

bewoners in te vullen. Het resulteert in een afwerkingsniveau die de kandidaten zelf konden en kunnen invullen.

Hoe is het proces verlopen?

De deelnemers van PW zijn binnengehaald door Urbannerdam en de architect met het verhaal in hun leaflet van “ontzorgde aanpak”.

Hier is weinig van terecht gekomen en heeft geleid tot frustraties bij de deelnemers en frustraties onderling. Urbannerdam is met weinig goede oplossingen gekomen tijdens het proces en heeft door misleidende informatie veel onrust tot stand gebracht.

Wat heeft de verleende subsidie bijgedragen aan het resultaat?

Hier kan PW geen oordeel/mening over geven

Wat zijn de leerpunten voor alle betrokken partijen en aanbevelingen?

Een van leerpunten is dat het CPO project, Les Mouleurs, Sphinx tuin en Parkwoningen, qua grootte onderschat is door alle betrokken partijen. Met name omdat dit het eerste grote CPO project binnen de gemeente Maastricht was. Hiervoor was er maar één projectleider beschikbaar met alle gevolgen van dien.

De slagingskans van een project van deze omvang valt en staat met een goed en ervaren management team zoals eerder gesteld. De begeleiders dienen direct uit de regio te komen en niet van de andere kant van het land. Onder andere cultuurverschillen zijn dan beter in te schatten en te beoordelen.

Een goede intake van betrokken partijen is het grootste belang om CPO trajecten te doen slagen!

De aanbevelingen zijn reeds mee genomen in ons commentaar in de sub onderwerpen.

Zoals al eerder gemeld kleinschalige CPO trajecten hebben voor een nader te benoemen doelgroep een grote slagingskans, met de mitsen en maren zoals boven geschetst, waarbij wij willen eindigen met de volgende slogan uit de ALV 's van Parkwoningen:

“Het bouwen van een huis moet een feest zijn, wanneer gaat het feest beginnen”.