



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

cpo Les Mouleurs , cpo  
Sphinxtuinen

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht  
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
reactie raadsvoorstel woonprogrammering

DATUM  
6 januari 2021

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

DOORKIESNUMMER  
043 - 350 4450

ONZE REFERENTIE  
2021.00236 (raad)  
2021.00237 (W&L)

E-MAILADRES  
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heren ,

Dank voor uw inbreng bij de nieuwe woonprogrammering voor Maastricht. Uw evaluatie van de praktijk van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is waardevol, draagt bij aan de kennisverbreding en draagt bij aan het vergroten van het palet aan verschillende woonvormen in onze stad. Uw conclusies komen in hoofdlijnen overeen met de uitkomsten van de evaluatie zoals deze in opdracht van de gemeente is verricht naar de totstandkoming van de projecten Les Mouleurs en Sphinxtuinen.

In mijn verdere reactie ga ik in op uw aanbevelingen.

1. Ga door met CPO. Deze aanbeveling is reeds ingevuld. Ook in de nieuwe woonprogrammering wordt ruimte geboden voor initiatiefnemers voor projecten CPO.
2. Geef burgers meer kansen, waarbij het traject te overzien moet zijn. Beleidsmatig is deze aanbeveling reeds ingevuld. Praktisch gezien is het grote verschil tussen de huidige en de nieuwe woonprogrammering dat er in de huidige programmering weinig ruimte was voor nieuwe initiatieven, waardoor een CPO-initiatief in een bestaand initiatief of reeds lopende planontwikkeling moest worden ingepast. In de nieuwe programmering wordt meer ruimte geboden voor nieuw initiatieven, waaronder CPO. Dat biedt naar verwachting meer mogelijkheden.
3. Maak een aparte CPO-paragraaf in de woonprogrammering, met duidelijke keuzes over voorkeurslocaties en ontwikkelmodellen. Deze aanbeveling is deels reeds ingevuld. Er is een aparte paragraaf over vraaggericht bouwen waaronder CPO in het raadsvoorstel opgenomen. In het raadsvoorstel worden geen concrete locaties voor CPO benoemd. Dat geldt overigens ook voor andere woningbouwinitiatieven. Dit zal aan de orde komen na de vaststelling van de nieuwe stedelijke woonprogrammering. Bij door de gemeente uit te zetten tenders voor woningbouw zal CPO worden meegenomen.



DATUM  
6 januari 2021

4. Wees een lerende organisatie. De gemeente Maastricht wil een lerende organisatie zijn. Dit blijkt ook uit de eerste - negatieve - ervaring die Les Mouleurs heeft gehad bij de eerste subsidie en lening die is uitgegeven; waarbij u aangeeft dat dit bij de tweede subsidie reeds verbeterd en vereenvoudigd was. Daarnaast is, op basis van de ervaring die wij als gemeente hebben opgedaan met uw beide CPO projecten, het beleid voor vraaggericht bouwen in de nieuwe woonprogrammering geactualiseerd. Leerpunten die naar voren komen zijn aan de kant van de gemeente: helderheid over locaties, grondprijzen (wanneer de gemeente eigenaar is van de grond) en financiële ondersteuning in de startfase. Aan de kant van de initiatiefnemer zijn dat duidelijkheid over de groep initiatiefnemers in de beginfase, die bereid zijn financieel en met hun tijd te investeren in hun nieuwe woning. En aan beide kanten is het nodig om verwachtingen rondom bouwtijd en bouwprijs uit te spreken; want hoewel CPO zeker een hogere kwaliteit oplevert voor de stad en de bouwers, blijkt (in Maastricht en landelijk) ook dat het niet sneller of goedkoper is dan reguliere bouw.
5. Stel een onafhankelijk, ambtelijk niet gebonden cpo-contactpunt in met een helder mandaat. Met het aanbieden van een startsubsidie, bedoeld voor het inkopen van procesbegeleiding voor CPO projecten, borgen we dat initiatiefnemers onafhankelijk advies kunnen inkopen. Daarom is het mij niet duidelijk wat de reden is voor een onafhankelijk, ambtelijk niet gebonden contactpunt met mandaat. Mijns inziens zou dit ook kunnen worden ingevuld via het reguliere vergunningproces van de gemeente en de reeds beschikbare digitale informatiebronnen over CPO. Ik ga graag met u in gesprek over of er kennis ontbreekt of niet beschikbaar is voor startende initiatiefnemers en hoe we deze alsnog kunnen aanvullen.
6. De beschikbaarheid van een (beperkte) startsubsidie voor aanloopkosten. Deze aanbeveling is reeds ingevuld. In de nieuwe woonprogrammering is voorzien in een subsidie van maximaal € 20.000,-. De hoogte van dit bedrag is afgestemd op ervaringen in andere gemeenten.
7. Zet geselecteerde cpo-projecten in als pionier voor wooninnovatie. CPO kan inderdaad dienen als innovatie-vliegwiel. Gelijktijdig kan innovatie zorgen voor vertraging omdat er nieuw beleid moet worden geschreven of oud beleid moet worden aangepast. Dat kan snel, maar moet zorgvuldig gebeuren om willekeur van bestuur te voorkomen. Ook kan innovatie leiden tot aanvullende kosten. Soms zijn die kosten te delen, doordat deze aansluiten op beschikbare lokale of provinciale subsidies, maar dit is niet voor iedere vorm van innovatie het geval.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,  
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie