

## Sessieverslag Veemarkt Utrecht

Door: Dirk Dubbeling, OTB/TU Delft

Op de voormalige Veemarkt aan de rand van de stad Utrecht – waar jarenlang de wekelijkse automarkt heeft plaatsgevonden – komen 550 woningen in combinatie met bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Het project valt onder de verantwoordelijkheid van het Projectmanagementbureau van de gemeente.

### Verandering in strategie

In 2008, toen de planvorming al een aantal jaren liep, heeft als gevolg van de economische crisis een verandering van strategie plaatsgevonden. In plaats van uitsluitend projectontwikkeling komen er ook sociale huurwoningen en zal er duurzaam gebouwd worden. De gemeente wil tevens innovatieve vormen van burgerparticipatie op gang brengen en in dat kader krijgen toekomstige bewoners meer invloed op de ontwikkeling van het gebied. Wel is een beeldkwaliteitsplan van kracht.

De gemeente is eigenaar van de grond, wat wijzigingen in de planontwikkeling makkelijker maakte dan in onderhandeling met grondeigenaren. Momenteel (najaar 2013) is bijna de helft van het plangebied in ontwikkeling.

### Zelfbouw

Een van de vormen van participatie is dat in een deel van het gebied de bewoners zelf hun woningen mogen realiseren, zowel in de vorm van particuliere bouw als in de vorm van mede-opdrachtgeverschap (MO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Groepen bewoners kunnen zich melden. De gemeente stelt zich echter passief op bij geïnteresseerden die zich niet als groep melden. De subsidieregeling die de provincie Utrecht had voor onderzoek naar haalbaarheid van een CPO-groep en voor een ontwerpstudie komt te vervallen.

Een van de redenen van de gemeente om ruimte voor zelfbouw te bieden is dat corporaties momenteel terughoudend zijn met de bouw van sociale woningen. De bouwkosten van grondgebonden woningen zijn voor hen te hoog. Momenteel houdt ook een projectontwikkelaar zich bezig met een project met huurwoningen.

CPO-groepen die zich melden krijgen een half jaar tot een jaar de tijd om zich te bewijzen; ze moeten in die periode voldoende deelnemers vinden, hun financiering rondkrijgen en hun rechtsvorm vastleggen.

### Praktische lessen:

- CPO is een beperkte markt (hooguit 5-10% van de woningproductie) en de gemeente heeft geen ervaring met deze vorm van bouwen.
- Het realiseren van CPO-projecten op het Veemarktterrein blijkt een moeizaam proces.
- Er melden zich weinig gegadigden en het samenstellen van groepen verloopt moeizaam.
- Het Projectmanagementbureau heeft er weinig capaciteit voor.
- Ook het ideële karakter komt niet uit de verf. De potentiële deelnemers behoren vaak niet tot de maatschappelijke doelgroep en er melden zich professionele partijen die CPO-kandidaten hun diensten aanbieden, terwijl zelforganisatie het uitgangspunt is.