

Voorstel tot Plan van Aanpak Caberg-Zuidoost

De afgelopen maanden zijn diverse partijen betrokken geweest bij de plannen rondom de ontwikkeling van Caberg-Zuidoost, met name de Mathias Soironstraat, Pieter Poststraat en Henri Jonaslaan. De huizen in deze wijk staan in het kader van de 'Buurtaanpak Caberg-Zuidoost' al sinds 2005 op de lijst om gesloopt te worden. Vroeger stond deze wijk bekend als de drugsbuurt van Maastricht. Via de 'tijdelijke gebruiksovereenkomsten' van anti-kraak-instellingen heeft zich een broedplaats voor creatieven, ontwerpers, kunstenaars, fotografen en freelancers ontwikkeld. In de loop der jaren hebben zij de leegloop in de wijk opgevuld. Inmiddels zijn de huizen weer terug onder het beheer van de oorspronkelijke woningbouwcorporatie Servatius nadat de kraakwet is veranderd. In 2015 is er uitstel van de sloop gekomen tot 2017.

Servatius heeft als opgave woningen te verduurzamen en heeft aangegeven dat sloop en herbouw goedkoper is dan renovatie van de bestaande woningen. De bewoners willen graag samen met alle partijen bekijken wat de mogelijkheden zijn voor renovatie, eventueel overkopen van woningen, of inspraak bij eventuele nieuwbouw. De bewoners zijn er niet van overtuigd dat sloop goedkoper is.

Wat is er inmiddels gebeurd:

- de SP heeft buurtonderzoek gedaan in deze wijk en een raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd om het bijzondere karakter van de wijk te benadrukken. Servatius had een zienswijze ingediend over deze wijk mbt de beoogde invulling van luxe woonwijk. Inmiddels is in gemeentelijke woonprogrammering de invulling van de wijk veranderd van luxe woonwijk naar kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning van bestaande woningen.
- Er zijn diverse bijeenkomsten en telefonische en email contacten geweest o.a. van ICIS met bewoners; bewoners met gemeente; bewoners met Servatius; Servatius, gemeente en ICIS; bewoners, Servatius en gemeente.
 - Uit al deze bijeenkomsten kwam naar voren dat er bij de bewoners grote betrokkenheid is bij hun wijk en dat ze vooral graag hun wijk voor sloop willen behoeden. Mocht sloop echt de enige optie zijn, dan denken ze graag mee over hoe een nieuwe wijk vormgegeven kan worden om zo de culturele broedplaats te behouden. Ze zijn zich ervan bewust dat welke oplossing er ook komt voor de toekomst, het vrij duidelijk is dat ze meer moeten gaan betalen voor hun huisvesting, maar dat is niet onoverkomelijk.
 - Servatius geeft aan dat de basis van de woningen slecht en brandgevaarlijk is. Zonder verduurzaming zijn de beoogde kosten voor renovatie €60.000 tot €70.000, met verduurzaming nog hoger. Ook de stedenbouwkundige structuur van deze wijk vraagt om verdunning. Gelet op deze argumenten is de kans dat, in ieder geval delen van, de wijk worden gesloopt zo'n 99%. Servatius kiest er dan ook niet voor om in te zetten op die 1% maar om te bekijken wat binnen het gegeven van sloop samen met de andere partijen bereikt kan worden. Verder is Servatius als woningcorporatie verplicht zich te houden aan landelijke wet en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de verplichting om woningen 'passend toe te wijzen', en om samen met de gemeente afspraken te maken over het aantal te bouwen woningen. In het geval van Maastricht gaat het om verdunning in de buitenwijken. Servatius wil graag met de huidige bewoners om tafel om over de toekomst te praten, maar ziet niet direct hoe

de bewoners weer terug zouden kunnen keren naar hun oude buurt omdat het gaat om bewoners die momenteel een tijdelijk contract hebben en na herbouw geen voorrang krijgen voor een woning in die buurt. Een mogelijke optie waarover gesproken kan worden is de relocatie van de hele groep bewoners naar andere tijdelijke onderkomens, of de creatie van een culturele broedplaats elders in de stad

- De gemeente Maastricht heeft de regie op zich genomen om de benodigde partijen intern (wonen, cultuur, duurzaamheid) en extern (bewoners, Servatius, ICIS) bij elkaar te brengen en de wettelijke en gemeentelijke kaders in het oog te houden. De gemeente geeft o.a. aan dat zij wel een rol hebben bij het bepalen van het karakter van de wijken, maar dat de woningcorporatie degene is die beslist over de woningen zelf. Verder geeft de gemeente aan dat er vanuit 2006 een raadsbesluit ligt tot sloop: in september 2006 is besloten om 110 woningen te slopen en 62 woningen te renoveren. De renovaties zijn naar tevredenheid van de bewoners door Servatius uitgevoerd. De oorspronkelijke bewoners van de 110 te slopen woningen zijn vrijwel allemaal verhuisd. Dit raadsbesluit is nog van kracht. Verder wordt momenteel de waarde voor de stad onderzocht van de culturele broedplaats.
- ICIS ziet de wijk als een mooi voorbeeld van samenwerking tussen bewoners, woningcorporatie, gemeente, kennisinstelling en bedrijven om te komen tot een gezamenlijk plan en uitvoering voor het behoud van de buurtsamenhang en tegelijk verduurzaming van de woningen. Vanwege de creatieve achtergrond van de bewoners is er de verwachting dat er veel nieuwe ideeën zullen ontstaan die ook voor andere verduurzamingstrajecten zeer interessant zijn. Ook zal een dergelijk project als voorbeeld kunnen dienen voor andere wijken in Maastricht om aan de landelijke en stedelijke ambities van het SER akkoord en het Maastrichtse energieakkoord vorm te geven.

Als we bovenstaande informatie samenvatten dan zien we het volgende:

	Bewoners	Servatius	Gemeente	ICIS
Uitgangspunt	Willen graag blijven wonen in de wijk, willen behoud van de culturele broedplaats	Wil slopen en herbouwen volgens de afspraken	Er is een raadsbesluit om te slopen. Behoud culturele broedplaats indien er voldoende waarde is voor de stad	Interessant proces rondom verduurzaming en buurtsamenhang
Houding t.o.v. sloop	Liever niet, maar als het echt niet anders kan, dan bereidheid om mee te denken over behoud van de culturele broedplaats. Geen vertrouwen in de studies van Servatius mbt de slechte staat en de kosten van renovatie en verduurzaming	Sloop is veel goedkoper dan renovatie en verduurzaming	stedenbouwkundige structuur van deze wijk vraagt om verdunning en er is een raadsbesluit hierover. Er wordt niet getwijfeld aan de technische en financiële rapporten van Servatius	Neutraal

Bereidheid tot overleg	Ja, zowel over renovatie als ook over sloop met behoud van de culturele broedplaats	Ja, bijvoorbeeld over de invulling van de wijk en om de culturele broedplaats te verplaatsen en na te denken over een permanentere oplossing voor behoud van de broedplaats. Er zijn wel beperkingen: omdat het om bewoners met tijdelijke contracten gaat, is er een reële kans dat deze niet in de woningen kunnen wonen waar ze over mee hebben gedacht.	Ja, over de culturele broedplaats, en over verduurzaming, en om de kaders en mogelijkheden aan te geven.	Ja over alle aspecten, maar een voorwaarde is wel dat de technische en financiële rapporten van Servatius door een onafhankelijke partij worden bekeken zodat de steun van de bewoners in de gekozen koers er is. Anders is er geen goede basis voor co-creatie
-------------------------------	---	---	--	---

Tabel 1: overzicht bereidheid tot co-creatie van verschillende partijen

Opdracht aan ICIS:

“bekijken wat binnen het gegeven van sloop samen met elkaar bereikt kan worden”

Hierin zien we twee onderzoekssporen:

1. Een stedenbouwkundig plan voor Caberg Zuid-Oost realiseren dat is vormgegeven met inspraak van de huidige bewoners en een stedenbouwkundige.
2. Het mogelijk behoud van de creatieve community “Caberg Collection” voor Maastricht

Annemarie van Zeijl van ICIS wordt gevraagd om voor beide onderzoekssporen een kostenraming en bijhorend plan van aanpak op te stellen. Alle partijen onderkennen dat haast is geboden. Maart 2017 lopen de eerste tijdelijke huurcontracten ten einde, maar mogelijk gaan de huidige bewoners eerder verhuizen wanneer bekend wordt dat hun tijdelijke huurcontract wordt beëindigd.

Uitwerking opdracht:

Wat deze wijk interessant maakt voor het project is het specifieke element van de culturele broedplaats samen met verduurzaming. Voor ons is het daarom belangrijk om verduurzaming expliciet te verbinden aan de hierboven beschreven sporen. Maar voordat we zover zijn, willen we twee voorwaarden voor een co-creatieproces in deze setting aankaarten.

Voor ons staat het gegeven van sloop niet vast omdat de bewoners twijfelen aan de technische en financiële conclusies van de onderzoeken die door Servatius zijn gedaan. Bij complexe problemen zien we vaker dat geloofwaardigheid van het proces en van de output voor diverse stakeholders op heel andere wijze wordt bereikt. In dit geval zou met de bewoners overlegd moeten worden of

bijvoorbeeld een externe check door Hogeschool Zuyd van de analyse van Servatius als voldoende wordt gezien. Als bewoners niet achter de sloop kunnen staan, dan is er geen basis voor een co-creatieproces en dan stel ik voor dat gemeente en Servatius een stedenbouwkundige inschakelen om een gangbaar stedenbouwkundig plan op te stellen.

Verder is de positie van de bewoners van belang. Bij een co-creatie proces gaat het erom dat alle partijen er baat bij hebben. We zien voor alle partijen duidelijke baten, maar niet voor de bewoners omdat het onwaarschijnlijk is dat zij terug kunnen keren naar de wijk vanwege het tijdelijke karakter van hun huidige huurcontract. Zonder de bewoners is er geen broedplaats en zonder duidelijke opbrengsten voor de bewoners is het onwaarschijnlijk dat zij zich aan het proces committeren. Daarom is een discussie over de positie van de bewoners van essentieel belang voordat een co-creatieproces wordt opgestart.

Voorwaarden voor het co-creatieproces:

Onafhankelijke check van de rapporten dat sloop de enige haalbare optie is

Duidelijkheid over de opbrengsten voor de bewoners

Wordt hieraan voldaan, dan kunnen we een co-creatieproces opstarten door in een open gesprek met de betrokken partijen te inventariseren waar knelpunten liggen, waar wensen zijn en wat mogelijkheden zijn. Dit is een uitgebreidere analyse van de stakeholders dan in tabel 1 is gegeven. Op basis daarvan bepalen we de methodologische aanpak, waarbij een drietal basiscriteria van co-creatie altijd leidend zijn: accepteren de partijen het proces, welke output is voor ieder relevant (dat kan per partij erg verschillend zijn) en welke output wordt als betrouwbaar gezien. Belangrijk hierbij is om het fenomeen culturele broedplaats uit te diepen. Een vraag hierbij is of de broedplaats te scheiden is van de woningen. Zou deze broedplaats kunnen bestaan op een andere locatie waar kunstenaars dagelijks vanuit hun woning naar toe gaan, of is het juist essentieel dat er op allerlei tijdstippen creatieve uitwisseling plaatsvindt en mensen elkaar helpen, waarbij letterlijk de tuinen met elkaar verbonden zijn? In het co-creatieproces zal soms het proces centraal staan en soms zullen er kennisvragen zijn. Met de kennis en kunde van alle betrokkenen kunnen we die kennisvragen oplossen om zo het proces weer een stap verder te brengen met als einddoel:

- Een plan voor Caberg Zuid-Oost
- Een plan voor het behoud van de Caberg Collection

Activiteiten:

Activiteit	Datum	Verantwoordelijke
Onafhankelijke check van de financiële en technische analyse van de woningen	September 2016	Hogeschool Zuyd (HZ)
Bespreking positie bewoners met Servatius en met bewoners	September 2016	UM-ICIS
Go/No Go besluit	1 oktober 2016	ICIS/HZ/Bewoners/Servatius
SWOT analyse dmv bilaterale interviews	Oktober 2016	ICIS-HZ

World Cafe meeting rondom SWOT analyse, duurzaamheid, en culturele broedplaats: identificatie van belangrijkste elementen van de nieuwe wijk/culturele broedplaats	November 2016	ICIS/HZ
Kennisintermezzo: welke vragen komen uit het World Cafe en wie kan daar antwoord opgeven: terugkoppelen naar bewoners, Servatius, Gemeente, UM en HZ en opzetten van werkgroepen	December 2016	ICIS/HZ
Terugkoppeling bevindingen in interactieve sessie	Januari 2017	ICIS/HZ (organisatie) Wergroepen (inhoud)
Samenvoegen van bevindingen tot een plan voor verduurzaming en ontwikkeling Caberg Zuid-Oost en een plan voor het behoud van de Caberg Collection en presentatie en discussie met alle partijen	Maart 2017	ICIS/HZ

Deze opdracht zouden we graag onder willen brengen bij het project Samen Duurzaam dat ICIS uitvoert samen met Hogeschool Zuyd in het subsidieprogramma Duurzaam door. Het doel van dit project is om met alle bewoners in de specifieke wijken de verduurzamingsbeweging op gang te brengen en te houden. 8 september zal met de subsidieverstrekker besproken worden of dit mogelijk is.

Dr.ir. Annemarie van Zeijl-Rozema, ICIS, Universiteit Maastricht, a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl, 043-3882663

Wendy Broers, MSc., Bèta Faculteit, Hogeschool Zuyd, wendy.broers@zuyd.nl