



CABERG COLLECTION

CC – Meeting Maastricht-LAB

Date: 23.11.2016

Time: 09:00h – 12:00h

Place: Vrijthof 23

Participants: MLAB – Tim van Wanroij, Carola Janssen
CC – Sophie Nelissen, Alex Eichner, MC Krell
Gemeente Maastricht – Suzanne Mestrom

VERLEDEN

2005 Ad Hoc > via aanbeveling: anderen worden al vooraf erop geattendeerd als woningen vrij kwamen.

2011 Maximus > inkomenseis: sommigen werden eruit gezet (om vervolgens bij anderen in te trekken).

2014 Servatius > onderverhuur: de officiële tijdelijke huurder verhuurt (tijdelijk/bij afwezigheid) onder.

HEDEN

Situatie CC > Uit de memo '20160613-Extra raadsbijeenkomst Caberg Zuid-Oost' door Suzanne Mestrom, getekend Gerdo van Grootheest, van 13 juni 2016:

„Wat betreft de tijdelijke verhuurtermijn van de woningen in Caberg Zuid-Oost: deze verschillen per woning maar lopen af vanaf maart 2017. Als gemeente kunnen we geen nieuwe vergunning tot tijdelijke verhuur afgeven omdat de maximaal wettelijke termijn voor tijdelijke verhuur is bereikt. Gelet op de Leegstandswet zijn er op dat moment verschillende scenario's denkbaar, waarbij het aan de verhuurder is voor welke scenario wordt gekozen:

1. De verhuurder informeert, ten minste drie maanden voorafgaand aan beëindiging van het tijdelijke huurcontract, de tijdelijke huurders hierover.
2. Het is mogelijk dat de verhuurder de bewoners een anti-kraak contract of 'om niet' gebruikscontract aanbiedt na de maximale termijn voor tijdelijke verhuur.

De huidige bewoners hebben bijna allemaal een tijdelijk huurcontract ondertekend. Dit betekent dat ze formeel geen positie hebben en het aan de verhuurder, Servatius, is of ze wel of niet betrokken worden bij de invulling van de herontwikkeling. Of de huidige bewoners ook de toekomstige bewoners van Caberg Zuid-Oost worden is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder:

1. De invulling van de herontwikkeling: Wordt er gekozen voor sloop of ingrijpende renovatie? Wordt er nieuwbouw gerealiseerd, en zo ja, wat voor een soort nieuwbouw (sociale- of dure huur of koop)?
2. Bij sociale huurwoningen:
 - a. Inschrijftijd van de bewoner bij het Woningburo. Sociale huurders die langer of als 'woonurgente' staan ingeschreven gaan voor.
 - b. Verhouding inkomen/huurprijs; de Woningwet verplicht woningcorporaties hun woningen passend toe te wijzen. Hierbij moet de hoogte van de huurprijs passen bij de hoogte van het huishoudinkomen. Dit heeft als doel dat de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur.“

Situatie Maastricht > Bijna alle plekken die in Maastricht cultuur via een bottom-up-principe aanbieden, staan onder druk. De navolgende initiatieven zijn op 21 november 2016 bij elkaar gekomen, afgesproken werd toen om als Cultural Freezezone Collectief (CFC) een nieuwe gemeenschappelijke visie te ontwikkelen, waarin iedere platform zijn identiteit behoudt, maar de mogelijkheden bekeken worden om samen te werken:

- B32 – (Sloop)plannen vanaf januari 2017
- Caracola – Eigen gebruik vanaf 2017
- CC – (Sloop)plannen vanaf maart 2017
- LBB – Veiligheidsissues
- Mandril – Veiligheidsissues
- OHP – (Sloop)plannen vanaf juli 2017
- PLEM – Renovatieplannen vanaf zomer 2017

TOEKOMST

'Vrijplaats'

- Behoefte: niks moet, alles mag
- Wens: voornamelijk woonruimte
- Mogelijkheid: kraken of overleg eigenaar

'Grandhotel'

- Behoefte: culturele vrijplaats, van betekenis zijn voor de maatschappij
- Wens: combinatie wonen, werken en evenementen
- Mogelijkheid: overleg rondom herbestemming PLEM als vluchtelingenopvang

- Samenwerking tussen de verschillende kunstinstellingen van Maastricht en het COA: gastsprekers, kunstenaars, dansers etc. van de verschillende kunstinstellingen, maar ook vluchtelingen vinden in een hotel hun onderkomen.
- Vluchtelingen kunnen een vrijwilligersrol vervullen en verwerven een plek in een publieke en sociale sfeer. Doordat kunstinstellingen hun gasten ergens onder moeten brengen, is het hotel ook van andere gasten verzekerd.
- Vergelijkbaar concept is in Duitsland al met succes gerealiseerd: <http://grandhotel-cosmopolis.org/>
<http://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2013-12/hotel-asylbewerber-fluechtlinge-augsburg>

'Coöperatieve'

- Behoefte: bestendigheid om eigen bedrijf door te kunnen ontwikkelen
- Wens: woon- en werkruimte
- Mogelijkheid: gebouw aan de markt onttrekken door koop

- Voorbeeld <https://ahgb.info/>
- 2000m² voor 1,3 mln. > 650€/m²
- 25 personen brengen 600.000€ op om als 'Genossenschaft' een krediet aan te vragen
- hiervoor worden aandelen verkocht, gelijk de grote van de units met 375€/m²
- maandelijks vallen 8€/m² aan, waarvan 5,50€ vast en 2,50€ als voorschoot worden ingelegd:
 - 3€ kredietaflossing
 - 2,50€ belasting, verzekeringen en 'Rücklagenbildung'
 - 2,50€ onkosten, zoals verwarming, huismeester etc.