

MarktMeesters Utrecht



21 juni 2017

Wat is MarktMeesters?

Appartementen gebouw op Veemarktterrein

Collectief Particulier Opdrachtgever (CPO): Bewoners zijn zelf opdrachtgevers.

Profiel bewoners:

- 19 bewoners van ca. 65 jaar
- Grotere huizen te verruilen voor gelijkvloers wonen
- Bewuste keuze in een nog actieve fase van het leven



Historie MarktMeesters

- 2005 Onderzoek gemeente Veemarkt als bouwlocatie
- 2008 Besluit gemeente Veemarkt: Opheffing automarkt, Veemarkt wordt bouwlocatie
Profiel van de wijk: Innovatieve participatie (CPO/PO), toonaangevend duurzaam
Crisis in de bouw
- 2010 Architect, tekent in bij gemeente: i.p.v. luxe woningen => Appartementen
Behoeftetepeiling, startbijeenkomst en aanmelden belangstellenden
- t/m 2013 Beperkte belangstelling. Eerste bestuur en vrienden (5x). Eerste schetsen van het gebouw.
- 2014 Blijft beperkte belangstelling. September eerste deelnemers.
- 2015 Vertrouwen en belangstelling neemt toe. Mei 2015: kritische grens bereikt (70%)
- Eind 2015 19 deelnemers (10 appartementen). Kopen grond en aanneemovereenkomst
- Febr 2016 Start bouw
- Mrt 2017 Oplevering





Oorspronkelijk
Veemarkt-
terrein

1917: Janskerkhof en Vredenburgplein

1928: Croeselaan

1971: Veemarkt, beurzen en automarkt

2012: Definitieve sluiting

Historie Veemarkt- terrein



Wat is CPO MarktMeesters ?

- 10 Appartementen, van 85 tot 140 m2. 19 bewoners.
- Privacy plus: privé achter de voordeur en gemeenschappelijke functies
- Gemeenschappelijk is 11^e appartement:
 - Huiskamer VvE
 - Fitness ruimte
 - Hotel/logeerkamer
 - 2 daktuinen
 - Hobbyruimte
 - Parkeergarage/fietsenstalling
- 11^e Appartement zit bij prijs van 10 appartementen in
- In principe vrij te verkopen, (nog) geen afspraken
- Veel werkgroepen die taken verdelen o.a. tuincommissie



Relatie met gemeente

- Gemeente is *'lastige'* partij voor amateurs zoals (echt) CPO
- Bestemmingsplan Veemarkt
- Eisen aan duurzaamheid (EPC onder 0,3)
- Eisen aan inrichting kavel, parkeren, grondtransport, milieu
- Ontwikkelovereenkomst
- Inkomenstoets deelnemers
- Minimaal 75% serieuze gegadigden en financieringstoets
- Indexering (2% p.j.) gaat niet mee met markt
- Toetsing welstand
- Betalen waarborgsom (10%)
- Prijs grond 2013 bepaald op € 650.000,- ex BTW, 850 m2 (+2% +2%)



Praktijk nu/achteraf

- Na een lange en moeizame reis een mooie en fijne bestemming
- Moeizaam traject tijdens de crisis in de bouw
- Door de initiatiefrol architect moeilijk juiste bestuursvorm te krijgen
- Veel hobbels en problemen in het bouwtraject
- De bouw is aparte wereld, veel improvisatie en ook fouten



Conclusies

Succesfactoren:

- Bestuur met complementaire deskundigheden
- Kleinschalig (is ook nadeel)
- Regie in eigen hand (echt CPO, geen projectontwikkelaar)
- Kijk in de keuken bij andere projecten

Aanbevelingen:

- Je bent opdrachtgever en je betaalt, dus handel daar ook naar
- Zoek complementaire deskundigheden in de groep
- Zorg voor goeie boekhouding
- Begrijp techniek en bouwtechniek
- Zet je zelf niet buitenspel door zogenaamde deskundigen
- Je hoeft niet alles te begrijpen maar je hebt wel het recht om uitleg te krijgen en te begrijpen waar het over gaat.
- De begeleider moet kunnen uitleggen wat er speelt en waarom bepaalde keuzes worden gemaakt

