

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl



Aan de raadscommissie Fysiek Domein

Team
Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door
Hugo Steutel
Direct nummer
0346254823
E-mail
Hugo.Steutel@stichtsevecht.nl

Datum

20 december 2018

Onderwerp

burgerinitiatief Atlantische Buurt

Bijlage(n)

n.v.t.

Ons kenmerk

Z/18/147567- D/18/122828

Uw kenmerk

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Geachte leden van de raadscommissie,

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft in haar vergadering van 20 november 2018 besloten om het burgerinitiatief Atlantische Buurt in ontvangst te nemen en vervolgens in handen te stellen van het college met de vraag om een reactie te leveren voor de commissievergadering van 8 januari 2019. In deze brief staat deze reactie geformuleerd.

Wat houdt het burgerinitiatief in?

De initiatiefnemers maken zich zorgen over de Atlantische Buurt. Uit het initiatief blijkt dat het hier gaat om een deel van de bekend staande Staatsliedenbuurt. Vanuit deze zorgen zien zij dat er opgaven liggen op de volgende aspecten: sociaal domein, klimaat, bebouwde omgeving en woonopgave. Met dit burgerinitiatief vragen zij de gemeente om met hen en de grootste woningbezitter in dit gebied, Portaal, een visie voor deze buurt op te stellen. Het burgerinitiatief betreft in strikte zin geen visie, noch een initiatief, feitelijk is het een verzoek aan de gemeente om een visie op te stellen en een concreet plan van aanpak voor de korte en lange termijn. Naast het opstellen van deze visie vragen de initiatiefnemers onder punt 6 om geen besluiten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische Buurt te nemen totdat de raad de visie heeft vastgesteld. De enige planontwikkeling die in deze buurt speelt gaat over de locatie Kuypersstraat. Het is bekend dat indieners grote moeite met sociale woningbouw op deze locatie hebben, reden waarom de planontwikkeling eind 2017 op een lager pitje is gekomen.

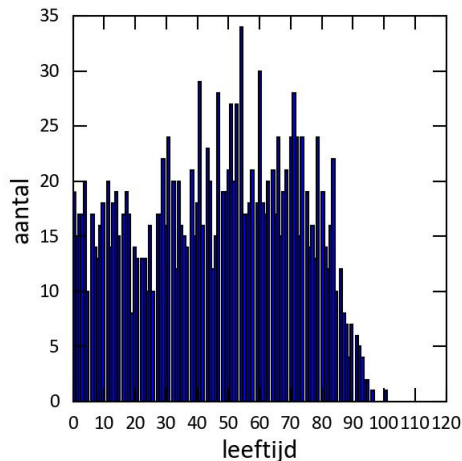
Beschouwing burgerinitiatief

De lijsten met ondertekeningen bevatten 122 handtekeningen, waarvan meerdere op hetzelfde woonadres en een aantal woonachtig buiten de genoemde Atlantische Buurt. In totaal betreft het 88 adressen binnen en 5 adressen buiten de Buurt. De totale buurt bestaat uit 401 adressen en daarmee steunt 22% van de adressen het initiatief. Wij hebben geen zicht op de uitvraag die bij de bewoners is gedaan en op welke wijze de bewoners zijn geïnformeerd en betrokken bij het initiatief.

De gekozen begrenzing van de Atlantische buurt is arbitrair. De Atlantische Buurt maakt onderdeel uit van de bij de gemeente en CBS bekend staande Staatsliedenbuurt. De woningen die buiten de begrenzing van de Atlantische buurt zijn gelaten maar wel onderdeel uitmaken van de Staatsliedenbuurt bestaan hoofdzakelijk uit particulier bezit. Het betrekken van deze woningen geeft een ander beeld van de geschetste problematiek in de buurt. Dit geeft een andere verhouding in het aandeel sociaal / vrije sector.

Op basis van onze eigen data kenmerkt de Staatsliedenbuurt zich door een evenwichtige leeftijdsopbouw, getuige onderstaand diagram. Het totaal aantal inwoners bedraagt 1615. Het aandeel 0 – 25 jaar is 25%, 26 – 45 jaar is 22%, 46 – 65 jaar is 26% en > 65 jaar is 27%.

Leeftijdsopbouw Staatsliedenbuurt
 peildatum (17 11 2018)



De opgaven uit het burgerinitiatief

Het burgerinitiatief vraagt om een visie die ingaat op de opgaven op de volgende aspecten:

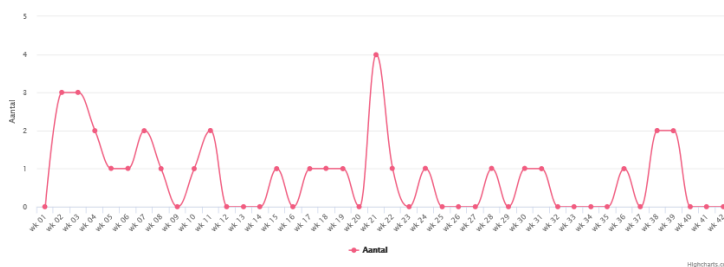
- a. Sociaal domein:
- b. Klimaat:
- c. Bebouwde omgeving:
- d. Woonopgave:

a. Sociale problematiek

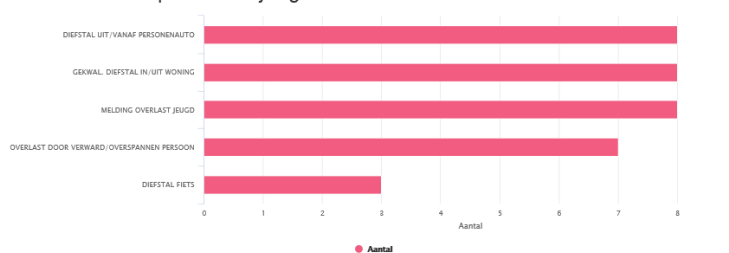
Van onze ambtenaren die in de wijk werken (sociaal team, boa's, gebiedsregisseurs etc.) komt een genuanceerder beeld naar voren dan in het burgerinitiatief wordt voorgedaan.

Andere professionals in het gebied, zoals de wijkagent en Jeugdpoint constateren dat het aantal incidenten de afgelopen 3 jaar juist is afgenomen in de Staatsliedenbuurt. Uit cijfers blijkt dat er in 2018 aanzienlijk minder incidenten plaatsvonden dan in 2017. Zie ook onderstaande grafieken.

Aantal incidenten



Aantal incidenten per omschrijving



In 2014/2015 is op initiatief van de gemeente een actieve aanpak geweest op een groep jongeren in de Staatsliedenbuurt. Dit lijkt momenteel niet meer nodig. Er is geen structurele overlast en ook de wijkagent krijgt weinig meldingen van overlast.

Maandelijks vinden nog wel gesprekken plaats tussen Buurtzorgjong, Jeugdpoint, team Veiligheid en de wijkagent. Als er overlast is, wordt dat in deze samenstelling besproken. Dit overleg is gemeente breed en gaat dus niet specifiek over de Staatsliedenbuurt. Uit dit overleg blijkt dat deze buurt op dit punt geen bijzondere aandacht vraagt.

De wijkcommissie Staatslieden Zeehelden en het signaleringsteam herkennen ook niet het beeld dat wordt geschetst in het burgerinitiatief. Om de week loopt het signaleringsteam (bestaande o.a. uit vertegenwoordigers van de wijkcommissie) een ronde door de Staatslieden Zeehelden buurt. Over deze rondes worden verslagen gemaakt. Uit de verslagen blijkt dat de problematiek vooral gaat over (zwerf)afval, verkeersveiligheid bij de Plesmanlaan, af en toe wat hangjeugd die slagroomcilinders achterlaten en achterstallig groenonderhoud.

Wij herkennen ons dus niet in de geschetste problematiek als aangedragen bouwsteen voor het opstellen van een visie. Ten eerste door een eigen begrenzing van de buurt aan te brengen met het af te splitsen van de Staatsliedenbuurt en daarbij die delen die hoofdzakelijk bestaan uit koopwoningen buiten beschouwing te laten.

Daarnaast wordt in de analyse een vergelijking gemaakt met Maarssen-dorp als geheel. Zo wordt het aandeel ouderen als opvallend hoog gezien. In het document van het burgerinitiatief wordt gesteld dat 29% van de bewoners ouder is dan 65 jaar tegenover 23% in Maarssen-dorp. Uit onze eigen gegevens met peildatum november 2018 blijkt dat dit lager ligt nl. 26,7% in plaats van 29%. In de aanpalende buurten Schilderskwartier en Lanenkwartier ligt dat aandeel aanzienlijk hoger, respectievelijk 31,4 % en 38,6%. Wij zien overigens niet dat het aandeel ouderen relevant is voor de sociale cohesie.

Dit zelfde kan gesteld worden van de analyse van de migratie waarbij geconstateerd wordt dat het aantal niet-westerse migranten in de buurt veel hoger is (49,2%) dan in de geheel Maarssen-dorp (42,4%). Voor de gehele gemeente Stichtse Vecht ligt het aandeel allochtonen op 49,6% (www.allecijfers.nl/gemeente/stichtse-vecht/).

Ook wordt er een verschil van Marokkaanse migranten aangemerkt, 12,3% versus 9,5% in Maarssen-dorp. Ook hierbij is de vraag welk inzicht ons deze gegevens verschaffen. Wij leven immers in een multiculturele samenleving. Het is gevaarlijk om hieruit conclusies te trekken. Discriminatie ligt hier al snel op de loer.

b. Klimaatopgave

Volgens de initiatienemers is het gemiddelde energielabel van de buurt label E en daarmee ligt er volgens hen een grote opgave. In principe is de buurt op dit vlak niet anders dan veel andere buurten in Stichtse Vecht. Wat wel anders is dat de bewoners met dit burgerinitiatief zelf de klimaatopgave voor hun buurt op de agenda zetten. Daar ligt een kans.

Een groot deel van het woningbezit is in handen van Portaal. Zij hebben op het vlak van duurzaamheid grootse plannen om een grote slag te maken in het verduurzamen van hun woningen. Deze visie is reeds met de gemeente gedeeld.

Voor het particuliere woningbezit zijn we in eerste instantie afhankelijk van de inzet en enthousiasme van de eigenaar-bewoners. Met de steun van een actieve groep bewoners van de buurt kan dat heel succesvol worden. Dus het getoonde enthousiasme willen we graag in samenspraak met deze initiatiefnemers ondersteunen.

In 2019 willen we voorzichtig aan de slag gaan met een wijkaanpak voor aardgasvrij. Deze buurt toont zich met dit burgerinitiatief actief en dat is het voor duurzaamheid een goed startpunt.

Wat we kunnen bieden is informatie verstrekken, quickscans (beiden via www.jouwhuislimmer.nl), bezoek door energie-ambassadeurs van Duurzame Vecht, ondersteuning bij subsidieaanvragen, collectieve inkoop acties enzovoorts.

Het zal geen kort snel traject worden. Bij veel woningen van die leeftijd kan waarschijnlijk met simpele ingrepen veel energie worden bespaard. Maar om de wijk naar aardgasvrij te brengen (zeg maar gemiddeld label B) is tijd en geld nodig. De eigenaar-bewoners kunnen dat niet in een keer betalen. En de gemeente kan die investeringen niet overnemen. Bij het particuliere eigendom zijn we

als gemeente erg afhankelijk van wat het rijk doet met subsidies, financiering en heffingen op energie. We kunnen de bewoners wel helpen, maar we hebben de economische voorwaarden niet helemaal in eigen hand.

Pas als er een andere vorm van financiering (object gebonden financiering) mogelijk wordt, kan het sneller gaan. Maar ook dan zullen veel bewoners er voor kiezen om het nemen van energiemaatregelen te doen op een moment dat hun goed uitkomt, bijvoorbeeld bij een verbouwing of een verhuizing. Onze verwachting is een traject van tien tot vijftien jaar.

c. Bebouwde omgeving

De Atlantische Buurt is ca. 82 ha groot. De gemeente is eigenaar van 2 locaties: aan de Troelstrastraat en Kuypersstraat. Samen ca. 5 ha. aan oppervlak. Daarmee heeft de gemeente slechts 6% in eigendom. Tot voor ca. 15 jaar terug had de gemeente een derde locatie in eigendom aan de Schaepmanstraat. Dit is de locatie van het voormalige zwembad De Grondslag. Hier zijn 2 appartementengebouwen met in totaal 20 woningen in de vrije sector gerealiseerd. Voor de locatie Kuypersstraat is gekozen voor een invulling met sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in de Prestatieafspraken en een collegebesluit van maart 2016.

Het grootste deel van het vastgoed is in eigendom van Portaal (53%). In deze buurt heeft de woningcorporatie meerdere woningen in bezit: - 3 portiekflats aan de Troelstrastraat, Schaepmanstraat en Kuypersstraat; - 3 kleinere L-vormige complexen met 14 eenheden aan de Kemperstraat, Schimmelpenninckstraat en de Van Hogendorpstraat; - 55 eengezinswoningen aan de Thorbeckelaan, Europalaan en Schaepmanstraat. Al deze woningen dateren uit de jaren '70. Portaal heeft grootschalige en ingrijpende plannen voor het upgraden van deze woningen. Variërend van grootschalig onderhoud tot renovatie sloop/nieuwbouw. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor toevoeging van kwaliteit, duurzaamheid en energiebesparing. Hiermee leveren zij een kwaliteitsimpuls in de directe omgeving. Het realiseren van sociale huurwoningen op de locatie Kuypersstraat sluit naadloos aan op de planontwikkeling van Portaal in de directe omgeving. Per saldo neemt de voorraad sociale woningen toe en krijgt de buurt een meer gedifferentieerde en kwalitatieve woningvoorraad. Portaal is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van het burgerinitiatief. De verregaande plannen van Portaal zijn hier dan ook niet in verwerkt.

d. Woonopgave / Sociale huur

De woningmarkt staat ernstig onder de druk. Er is een grote vraag naar woningen. De uitwassen ervaart een ieder in de dagelijkse praktijk. Koopwoningen worden blind boven de vraagprijs overboden. Beleggers storten zich op de woningmarkt met prijsopdrijvend effect waardoor starters nog moeilijker aan een woning kunnen komen. Huurwoningen met minimaal woonoppervlak worden in het midden dure en dure segment aangeboden. Wachttijden in het sociale segment zijn langer dan 10 jaar. Dit vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Vanuit het rijk, provincie en de regio (U10) wordt om die reden een dringend beroep gedaan op de gemeenten om (versneld) woningen toe te voegen aan de voorraad. Ook de woningcorporaties vragen ons uitdrukkelijk om geschikte woningbouwlocaties ter beschikking te stellen.

In de Woonvisie ligt als beleidslijn vastgelegd om bij woningbouwplannen uit te gaan van 30% sociale woningbouw (huur en koop), met als uitgangspunt minimaal 13% sociale huur. In de praktijk blijkt sociale huur in woningbouwplannen van met name externe partijen moeilijk van de grond te krijgen. In de afgelopen 5 jaar heeft Portaal in onze gemeente 110 woningen gebouwd verdeeld over 3 projecten (Bisonspoor (Safari), Rembrandtsingel en Karavaan). Dat is slechts 8% van alle in de afgelopen 5 jaar gebouwde en vergunde woningen (1377) in Maarssen. Dit is de reden dat wij als college op de spaarzame locaties waar wij als gemeente grond in eigendom hebben, zoals Haarrijnweg, Kockenest en Kuypersstraat, kiezen voor een invulling met sociale huur om daarmee een bijdrage te leveren aan de gestelde ambities in de Woonvisie.

Het burgerinitiatief vraagt de raad onder punt 6 het college opdracht te geven om tot de vaststelling in de raad geen besluiten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische buurt te nemen. Dat betekent dat de planontwikkeling met Portaal over de invulling van sociale huur op de locatie Kuypersstraat voorlopig on hold komt te staan. Dat houdt in dat er geen gevolg gegeven wordt aan hetgeen hierover is vastgelegd in de Prestatieafspraken. In de door de gemeente en Portaal overeengekomen Prestatieafspraken van 2018 is het volgende opgenomen:

Onze overige ontwikkelingen vorderen moeizaam en lopen ten opzichte van de prestatieafspraken 2017 een jaar vertraging op. We zijn al langere tijd in overleg en bezig met de ontwikkeling van sociale huurwoningen op 2 locaties van de Gemeente:

- Haarrijweg, planvorming 24 sociale huurappartementen afronden in 2018, start bouw 2019, oplevering 2020
- Kuiperstraat, planvorming 26 sociale huurappartementen afronden in 2018, start bouw 2019, oplevering 2020
- Gemeente en Portaal spannen zich in om op deze beide locaties 100% sociale huur te realiseren

In de Prestatieafspraken voor 2019, zoals vastgesteld in het college van 4 december 2018, staat als afspraak genoteerd: "het afronden van de planvorming Kuiperstraat" en "wens om conform behoefte fors meer woningbouw te realiseren". Het Burgerinitiatief hecht kennelijk veel waarde aan de Prestatieafspraken aangezien zij onder punt 5 de raad vragen om het college opdracht te geven om de aanpak voortvloeiend uit de op de stellen visie en plan van aanpak op te nemen in de jaarlijks terugkerende prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Het on hold zetten van de ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische buurt betekent dat voor deze locatie geen invulling wordt gegeven aan het verkorten van de wachtlijsten in de sociale huursector in onze gemeente. Uit de eerste resultaten van het woningmarktonderzoek U16 gepresenteerd tijdens de raadsconferentie op 7 november 2018 blijkt dat er een grote vraag naar woningen is, met name in de sociale huur. Dit vraagt om actie en doorpakken. Portaal staat in de startblokken om hier sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Wachten tot de vaststelling van de gevraagde visie betekent een vertraging van minimaal 2 jaar. Daar zijn de vele woningzoekenden niet mee geholpen.

Als de herontwikkeling van Kuiperstraat met Portaal wordt beëindigd dan zal de planontwikkeling vanaf het beginpunt moeten worden opgestart. De gemiddelde doorlooptijd van een woningbouwplan is ca. 8 jaar. De oplevering van de woningen is dan niet eerder voorzien dan in 2027.

Tijdelijke invulling Kuiperstraat

Het is gelet op de huidige grote vraag naar woningen niet verantwoord en niet verdedigbaar om deze locatie zo lang onbebouwd te laten. Indien de raad opteert voor het opstellen van een integrale visie zien wij grote kansen om vooruitlopend op de uitkomsten van de visie en het plan van aanpak voor deze locatie te kiezen voor een tijdelijke invulling met modulaire bouw. Tegenwoordig worden er in de markt vele vormen van deze tijdelijke woningbouw aangeboden. Deze tijdelijke woningbouw kenmerkt zich door een hoge kwaliteit, vanwege een efficiënte indeling een groot gebruiksgemak en scoren hoog op het vlak van duurzaamheid. Op internet zijn vele voorbeelden van deze woningen te aanschouwen.

Meerdere gemeenten in ons land hebben ervaring met deze woningbouw. Onder meer Rotterdam, Texel en Nijkerk hebben recent gekozen voor de plaatsing van prefab woningen om het ergste tekort aan (sociale huur)woningen te beperken. Het grote voordeel is dat deze woningen zowel in fysieke als in planologische zin snel te plaatsen zijn. Meerdere woningcorporaties in het land hebben dergelijke woningen al laten plaatsen. Ook Portaal heeft reeds ervaring met tijdelijke huisvesting. Zo hebben zij twee tijdelijke woningprojecten in Leiden en Utrecht en zij hebben aangegeven open te staan voor tijdelijke huisvesting op de locatie Kuiperstraat. In samenspraak met Portaal kunnen wij deze optie voor de locatie Kuiperstraat nader onderzoeken en bespreken. Oplevering van deze woningen in 2019 is haalbaar.

Slotsom

Wij staan in beginsel positief tegenover het burgerinitiatief. Het instrument burgerinitiatief past goed in de werkwijze en de ambities van het college om inwoners meer en eerder te betrekken bij besluitvorming over ruimtelijke projecten zoals vastgelegd in het Collegewerkprogramma 2018 -

2022. Ook loopt dit burgerinitiatief vooruit op het implementeren van de Omgevingswet, waarbij participatie een belangrijke pijler vormt.

Dat neemt niet weg dat we het ook kritisch moeten beschouwen en goed de gevolgen er van bezien. Een belangrijke pijler onder het burgerinitiatief is de conclusie dat er onder meer een grote opgave ligt op het sociale gebied. De vraag is of wij de geformuleerde conclusies wel delen. Als eerste zullen we moeten starten met een gedegen analyse op basis van beschikbare data waarbij wij bij voorkeur de Staatsliedenbuurt als geheel willen beschouwen. Als uit deze analyse de aanbeveling voortvloeit dat voor deze buurt een integrale visie opgesteld moet worden dan nemen wij dat over. Voorwaarde hierbij is dat de belangrijkste vastgoedpartij, Portaal, hierbij van begin af aan betrokken wordt. Instemmen met het voorstel betekent dat de herontwikkeling van de locatie Kuyperstraat on hold komt te staan. Dit past niet in lijn van de brede oproep tot snel woningbouw te realiseren en de ambities die we op dit gebied hebben. Een variant die bij hierbij willen aanbevelen is om samen met Portaal te onderzoeken om op de locatie Kuyperstraat tijdelijke huisvesting te realiseren.

Tenslotte vraagt het opstellen van een integrale visie zoals het burgerinitiatief voor ogen heeft om capaciteit en financiële middelen die op dit moment niet beschikbaar zijn. Hiervoor dient externe procesbegeleiding te worden ingehuurd voor de duur van minimaal 2 jaar. Daarnaast dienen hiervoor diverse onderzoeken te worden verricht op onder meer de vakgebieden stedenbouw, vastgoed, grondexploitatie, duurzaamheid en sociaal domein. Uit deze visie vloeien aanvullend mogelijke investeringen voort voor het openbare gebied. Het meeste vastgoed is in eigendom van woningcorporatie Portaal.

Onze inschatting is dat hiermee een budget van € 200.000,- is gemoeid.

De beschikbare capaciteit is al ingepland of ligt vast in lopende projecten. Dekking in de Kadernota 2020 is een mogelijkheid, maar dat heeft als consequentie dat projecten moeten worden opgeschort. Een andere mogelijkheid is dat financiële middelen uit andere begrotingen worden vrijgemaakt.

Op voorwaarde van voldoende capaciteit en financiële middelen zien wij de volgende scenario's voorliggen:

1. Invulling geven aan het initiatief om samen met de initiatiefnemers en Portaal in gesprek te gaan over het opstellen van een visie voor de Atlantische Buurt, door te starten met een gedegen analyse en de herontwikkeling Kuyperstraat on hold te zetten;
2. Invulling geven aan het initiatief om samen met de initiatiefnemers en Portaal in gesprek te gaan over het opstellen van een visie voor de gehele buurt, te weten de Staatsliedenbuurt, door te starten met een gedegen analyse en de herontwikkeling Kuyperstraat on hold te zetten;
3. Invulling geven aan het initiatief om samen met de initiatiefnemers en Portaal in gesprek te gaan over het opstellen van een visie voor de Atlantische Buurt of Staatsliedenbuurt, door te starten met een gedegen analyse en voor de korte termijn en eerste periode het plaatsen van tijdelijke woningen voor kleine huishoudens op de Kuyperstraat in samenspraak met Portaal te onderzoeken.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,

gemeentesecretaris

burgemeester