Maarssen, 4 januari 2019,

Betreft: Burgerinitiatief Atlantische Buurt in uw raad en commissie

Geachte leden van de gemeenteraad en de diverse raadscommissies,

Inleiding

Op 5 november hebben wij namens onze buurt een burgerinitiatief bij u ingediend. Dit is geagendeerd voor de commissie Fysiek Domein van 15 januari aanstaande. Onlangs heeft het college op uw verzoek een reactie op ons initiatief geschreven. Mede naar aanleiding daarvan willen wij u graag nader informeren ten behoeve van de bespreking van ons burgerinitiatief in uw raad en commissie.

Dialoog met inwoners

Op 2 januari 2019 lazen wij in de VAR over uw inzet om op termijn te komen tot een nieuwe wijze van vergaderen waarin u beter wilt aansluiten bij de huidige tijd en onder andere meer aandacht wilt geven aan de interactie met inwoners. Wij waren er heel blij mee om dit te lezen. Dit geldt ook voor de eerder in 2018 aangekondigde "Bestuurlijke Vernieuwing" waar naar gestreefd wordt. Ook dat sprak ons zeer aan.

Hoewel wij begrijpen dat u uw nieuwe werkwijzen nog niet gereed hebt bent u al verder dan menigeen denkt. Naar ons idee heeft u namelijk al een belangrijke stap gezet door op 20 november 2018 unaniem te besluiten om ons burgerinitiatief voor de Atlantische Buurt te agenderen in uw commissie en ons de kans te geven om in de commissie met u over ons initiatief in gesprek te gaan. Hiervoor onze dank.

De reactie van het college op ons burgerinitiatief

Het college heeft een zeer uitgebreide reactie op ons burgerinitiatief aan u gezonden. Helaas hebben wij geconstateerd dat u als raad en comissieleden door de reactie van het college soms niet goed geïnformeerd bent. Dat willen wij graag toelichten bij een aantal punten die wij belangrijk vinden. Te beginnen met onderstaande twee fundamentele punten.

- *Dit* [tekort aan sociale woningbouw] *vraagt om actie en doorpakken. Portaal staat in de startblokken om hier* [locatie Kuyperstraat] *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.*
- *Al deze woningen [van Portaal] dateren uit de jaren '70. Portaal heeft grootschalige en ingrijpende plannen voor het upgraden van deze woningen. [...] Portaal is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van het burgerinitiatief. De verregaande plannen van Portaal zijn hier dan ook niet in verwerkt.*

Het college stelt dat er al te veel vertraging is geweest voor de bouw op de locatie Kuyperstraat en dat Portaal al vergevorderde plannen voor de Atlantische Buurt heeft, maar niet door ons is geconsulteerd voor het schrijven van ons stuk. Dit vraagt om een toelichting van ons.

Al sinds voorjaar 2017 is er vanuit een grote groep bewoners van de Atlantische Buurt een wens om samen met de gemeente gebiedsgericht naar de buurt te kijken. Dit bleek o.a. tijdens de inloopavond Kuyperstraat in april 2017 waarbij de buurt kon kiezen uit een flat van 4 of 5 lagen met 24 of 26 sociale huurwoningen. Er ontstand beroering omdat men dit geen keuze vond. Toenmalig wethouder Zivkovic beloofde daarom tijdens de inloopavond om met de buurt via een klankbordgroep in gesprek te gaan en dat hierbij alles bespreekbaar zou zijn.

Bij de klankbordgroepgesprekken tussen buurt, wethouder en Portaal is de wethouder meermaals verzocht om gebiedsgericht naar onze buurt en de ontwikkeling aan de Kuyperstraat te kijken, omdat wij zorgen hebben over de samenstelling van onze buurt en de sterke clustering van sociale huur. De wethouder verbood bij herhaling om te praten over zaken buiten de projectgrenzen.

Diverse raadsleden hebben het deel van de buurt rond de Kuyperstraat in 2017 bezocht, o.a. Siem Scherpenzeel met huidig wethouder Hetty Veneklaas. Siem Scherpenzeel kwam met het mooie idee om een visie voor de buurt te maken. Die suggestie hebben wij aan wethouder Zivkovic gedaan.

De toenmalig wethouder wees dit af en gaf aan slechts visies voor weilanden te willen schrijven.

In 2018 kwam er een nieuw college met een mooi coalitieakkoord (o.a. niet meer op projectbasis denken over ontwikkelingen maar gebiedsgericht, "Bestuurlijke Vernieuwing" invoeren). Zodra mogelijk hebben wij nieuwe wethouder Linda van Dort gesproken, dat was augustus 2018. Een goed gesprek waarin zij onder meer aan gaf breder dan een projectlocatie te willen denken.

Geïnspireerd door dit gesprek, het coalitieakkoord en de opheffing van het verbod op gebiedsgericht denken zijn wij in september aan een stuk over onze totale buurt begonnen in een nieuw gevormde groep bewoners uit de hele buurt. Wij hebben de wethouder gevraagd om een gesprek om te bekijken hoe wij samen met de gemeente aan een visie over onze buurt konden werken en hoe daarbij wellicht wel meer sociale huurwoningen mogelijk zouden zijn dan binnen het bestaande Kuyperstraatplan.

Helaas liet de huidige wethouder weten geen behoefte aan een gesprek met ons hierover te hebben.

Wij zagen daarom geen andere optie dan zelfstandig een stuk over onze Atlantische Buurt te schrijven en dit aan u aan te bieden. Wij realiseren ons dat wij niet de kennis en middelen in huis hebben die de gemeente en Portaal wel hebben. Daarom hopen wij dat samenwerking met hen alsnog tot stand kan komen, voor het goede van de buurt en de gemeentelijke woonopgave.

Met bovenstaand overzicht hopen wij duidelijk te maken dat wij graag al twee jaar geleden met een visie over onze buurt waren gestart. Wij begrijpen de noodzaak van snelheid ten aanzien van de gemeentelijke woonopgave goed. Sinds 2017 hebben wij gedaan wat wij konden om snel tot een analyse van onze buurt te komen, een analyse die ruimte voor woningbouw moet geven. Wij begrijpen de stelling van het college daarom niet dat er vaart gemaakt moet worden nu er al twee jaar vertraagd is. Die vertraging was wat ons betreft immers niet nodig geweest.

Ook zijn wij verbaasd te horen over de vergevorderde plannen van Portaal over onze buurt. In 2017 is ons daar niets over verteld. Ook bij het gesprek met de wethouder in augustus 2018 niet. Wij voelden zelf niet de ruimte om met Portaal in gesprek te gaan nadat de wethouder in september 2018 niet met ons in gesprek wilde gaan over een visie op onze buurt. Dat is de reden dat wij eventuele plannen van Portaal niet hebben kunnen meenemen.

- *De enige planontwikkeling die in deze buurt speelt gaat over de locatie Kuyperstraat. 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.*

Het is onjuist dat wij grote moeite met sociale woningbouw op of nabij de locatie Kuyperstraat hebben. Dit blijkt onder meer uit het feit dat in het stuk dat wij over onze buurt hebben geschreven suggesties worden aangedragen om tot nog meer sociale huurwoningen in onze buurt te komen dan er op dit moment gepland worden, ook nabij de Kuyperstraat. Wel vinden wij het belangrijk dat alle nieuwe ontwikkelingen in onze buurt plaatsvinden met een gebiedsgerichte benadering en na een gedegen en samenhangende gebiedsanalyse. Het is de samenstelling van de Atlantische Buurt en de verdeling daar binnen die voor ons van belang is waarbij wij een verbetering van de Atlantische Buurt en de zich daarbinnen bevindende zones als geheel van belang vinden.

Bij de planontwikkeling in 2017 zijn wij inderdaad in gesprek geweest met toenmalig wethouder Zivkovic en met Portaal. Wij hebben de wethouder meermaals verzocht om gebiedsgericht naar onze buurt en de ontwikkeling aan de Kuyperstraat te kijken, omdat wij zorgen hebben over de samenstelling van onze buurt en de sterke clustering van sociale huur. De wethouder stond ons bij herhaling niet toe in gesprek te gaan over zaken buiten de strikte grenzen van het braakliggende plot aan de Kuyperstraat. Om toch invloed te hebben op de clustering van sociale huur in onze buurt als geheel hadden wij daarom geen andere keuze dan te opteren voor minder sociale huur op de locatie Kuyperstraat. Zo hebben wij dat ook aan hem uitgelegd.

- *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.*

Het is juist dat de begrenzing van de Atlantische Buurt arbitrair is en dat het een onderdeel betreft van de Staatsliedenbuurt. In ons stuk is daarom te lezen dat de twee andere delen van de Staatsliedenbuurt (die wij gemakshalve "Vijfhovenbuurt" en "Maire Hofstedebuurt" hebben genoemd) vrijwel geheel uit koopwoningen bestaan en fundamenteel andere kenmerken hebben dan de Atlantische Buurt, zoals het college ook aangeeft. De cijfers die wij echter gehanteerd hebben voor de Atlantische Buurt, afkomstig van allecijfers.nl, zijn de cijfers over de gehele Staatsliedenbuurt en kunnen daardoor niet vertekenend zijn voor de Staatsliedenbuurt. Wel kunnen zij een te gunstig beeld schetsen voor de Atlantische Buurt, wat ook hetgeen is dat wij vermoeden.

Wij hebben in ons stuk geprobeerd aan te geven dat elke indeling van een gebied arbitrair is en naar ons idee ook niet relevant. De relevantie zit in het in beeld brengen van wat werkelijk ter plaatse speelt en de daarbij passende begrenzing te zoeken. In dit geval hebben wij ervoor gekozen om de Atlantische Buurt apart in beeld te brengen om zo meer aandacht te kunnen geven aan een grote

clustering van samenhang die daar bestaat en die fundamenteel afwijkt van de Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt. Er is met name een flinke clustering van sociale huur. In de raadsconferentie over Wonen op 7 november 2018 werd een dergelijke clustering van sociale huur door de aanwezige woonexperts een 'enclave' genoemd en als een zeer onwenselijk fenomeen omschreven.

- *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 klopt maar is onvolledig en kort door de bocht. Bij de raadsconferentie Wonen van 7 november 2018 is meer gezegd dan dat er een tekort is aan sociale huur wat bijbouw van woningen vraagt. Belangrijke punten van meerdere van de aanwezige woonexperts waren de volgende:

- Er is een mismatch tussen de aanwezige sociale huurvoorraad en de behoefte. Met name zijn er te veel te grote woningen aanwezig en te weinig woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Dit speelt volgens de gepresenteerde cijfers van de U16 met name in Maarssen-Dorp. Deze mismatch werkt als een rem op de doorstroming;
- Herstructurering van de bestaande sociale woningvoorraad is nodig, vanwege voornoemde mismatch;
- Werk gebiedsgericht bij de bouw van sociale woningen of de herstructurering van bestaande sociale woningen;
- Stop met werken op plotniveau. Een plot heeft altijd een plek in een gebied waarbij het gebied invloed heeft op het plot en vice versa;
- Voorkom de vorming van enclaves door de clustering van teveel sociale woningbouw binnen een beperkt gebied.

Deze punten werden genoemd als aanbevelingen om te komen tot duurzame oplossingen van de woonopgave in Stichtse Vecht. Enkel het bebouwen van enkele plotten zonder analyse van het omliggende gebied werd door de woonexperts afgeraden.

Hoewel ons stuk over de Atlantische Buurt al twee dagen voor de woonconferentie aan uw raad was aangeboden (namelijk op 5 november 2018), stemt de inhoud van ons stuk wel geheel overeen met de hierboven weergegeven punten van de woonexperts.

- *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.*
- *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.*

Ook wij vinden het belangrijk om tempo te maken. Daarom zetten wij ons al bijna twee jaar in om samen met de gemeente onze buurt gebiedsgericht te bekijken. Al die tijd streven we al naar samenwerking met de gemeente en Portaal. Wij weten niet hoe wij hierin meer snelheid hadden kunnen boeken: hiervoor zijn wij afhankelijk (geweest) van het (vroegere) college.

Het college stelt dat er twee jaar tijd nodig is om een visie voor de Atlantische Buurt op te stellen en wil hier niet op wachten wat betreft de locatie Kuyperstraat. Hoewel een totaalvisie inderdaad tijd in beslag zal nemen denken wij dat dit aanzienlijk sneller kan dan in twee jaar en zeker binnen een jaar moet kunnen worden afgerond. Uiteraard afhankelijk van de benadering die het college wil kiezen.

Naar onze mening is het mogelijk om op relatief korte termijn al een beeld op hoofdlijnen te schetsen wat onder meer inzichten kan geven die een antwoord bieden op de vraag wat en hoe er ontwikkeld zou kunnen worden aan de Kuyperstraat, welke impact dit op de buurt heeft en vice versa. Binnen een termijn van zes maanden na een raadsbesluit zou dit zeker mogelijk moeten zijn, zeker gezien het reeds door ons verrichte voorwerk, gezien de suggesties uit de raadsconferentie Wonen van 7 november 2018 en gezien de door ons in ons stuk geopperde suggesties.

Omdat er binnen zes maanden voldoende duidelijkheid moet kunnen komen voor de locatie Kuyperstraat vinden wij het geen recht doen aan ons burgerinitiatief om daar nu toch op vooruit te lopen met een tijdelijke ontwikkeling die bovendien niet of nauwelijks eerder dan binnen die zes maanden kan worden uitgevoerd.

Niettemin begrijpen wij de noodzaak van snelheid heel goed. Daarom stellen wij u twee zaken voor.

- Allereerst vraagt de conceptbesluittekst het college om u als raad periodiek op de hoogte te houden van de voortgang. Hierbij heeft u als raads- en commissieledende de mogelijkheid om richting het college te sturen op snelheid en aan te geven wanneer en hoe vaak u geïnformeerd wilt worden.
- Als u toch nog meer zekerheid wilt over het tempo van voortgang kunt u dat ondervangen in de besluittekst door deze te amenderen.

<u>Eventueel amendement</u>

Naar aanleiding van de voorgaande alinea's stellen wij u als raads- en commissieleden voor om, enkel indien u niet met het door ons voorgestelde raadsbesluit kunt instemmen vanwege tijdsdruk op de locatie Kuyperstraat en u het onvoldoende acht om via bespreking van de periodieke voortgangsberichten van het college te sturen op snelheid, dit te ondervangen door toevoeging van het volgende beslispunt:

"Binnen zes maanden na dit raadsbesluit samen met het burgerinitiatief een eerste versie op hoofdlijnen aan de raad aan te bieden".

En door aanpassing van beslispunt 6 in de volgende tekst: "Tot de vaststelling van de visie **danwel de hoofdlijnen daarvan** in de raad geen besluiten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische Buurt te nemen".

Indien uw raad hiertoe een amendement zou indienen en aannemen, zou de besluittekst er hiermee als volgt kunnen komen uit te zien (wijzigingen dik gedrukt):

Het college opdracht te geven om:
1. De door het burgerinitiatief opgestelde visie over de Atlantische Buurt Maarssen, zijnde het gebied omgrensd door de Europalaan, Kennedylaan, Dr. Ariënslaan en Thorbeckelaan in Maarssen, verder uit te werken in samenwerking met het burgerinitiatief Atlantische Buurt Maarssen en vervolgens ter vaststelling aan de raad aan te bieden;
2. Woningcorporatie Portaal als zijnde de gemeentelijke voorkeurscorporatie in Maarssen-Dorp en vastgoedeigenaar in het gebied actief hierbij te betrekken;
3. Hierin voor de korte en de langere (2030) termijn doelstellingen en concrete interventies op te nemen om te komen tot een samenhangende, toekomstbestendige aanpak van de sociale opgaven, de klimaatopgaven, bouwkundige opgaven en de woonopgaven in de buurt en aan te geven hoe die interventies bijdragen aan de Atlantische Buurt Maarssen en hoe die zich verhouden tot het gemeentelijk beleid op het vlak van in elk geval sociaal domein, klimaat en wonen;
4. Dit vergezeld te laten gaan van een concrete korte- en lange (2030) termijnplanning waar deze interventies in zijn opgenomen met bijbehorend voorstel ter financiering waar een maatschappelijke kosten- en batenanalyse onderdeel van uitmaakt;
5. Deze aanpak op te nemen in de jaarlijks terugkerende prestatieafspraken met de woningcorporatie;
6. Binnen zes maanden na dit raadsbesluit samen met het burgerinitiatief een eerste versie op hoofdlijnen aan de raad aan te bieden;
7. Tot de vaststelling van de visie **danwel de hoofdlijnen daarvan** in de raad geen besluiten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische Buurt te nemen;
8. De gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang van het voorgaande.

Tot slot

Wij zijn heel blij met de unanieme agendering van ons burgerinitiatief door u als raads- en commissieleden en de woorden van waardering die u over ons burgerinitiatief sprak tijdens de commissievergadering van 20 november 2018.

Wij hopen een samenwerking met de gemeente te kunnen starten waarin we transparant en als team samenwerken. Een samenwerking die leidt tot een verbetering van de buurt en bovendien meer sociale huurwoningen voor de gemeente, meer dan momenteel gepland zijn.

Namens het burgerinitiatief Atlantische Buurt Maarssen,

Paul Stoové

Irene van 't Wout