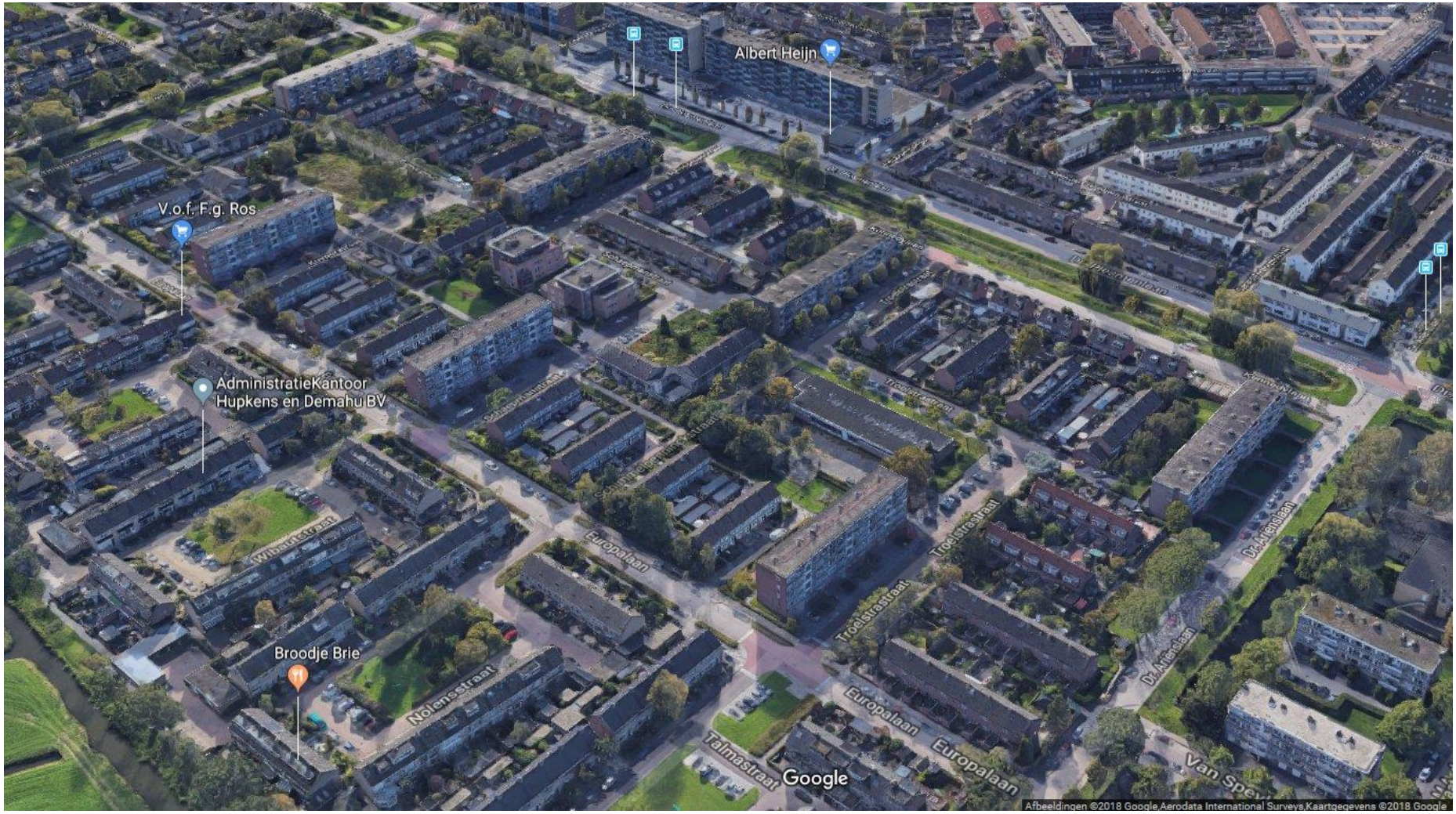
De Atlantische Buurt Maarssen



Inhoudsopgave

Lijst met figuren ***4***

Samenvatting ***5***

Inleiding ***9***

Analyse van de Atlantische Buurt - I - Historie en ontwikkeling (1963-2018) ***11***

1. Uitbreiding van Maarssen in de jaren '60 en '70 11

2. Ontwerp en bouw van de Atlantische Buurt in de jaren '60 en '70 12

3. Ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt (1963-2018) 16

4. De bewoners in de beginjaren tot ca. 1975 17

Analyse van de Atlantische Buurt - II - De buurt in 2018 ***18***

1. De bewoners anno 2018 18

a. De Atlantische Buurt, Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt als delen van de Staatsliedenbuurt 18
b. Open CBS data Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp 19
c. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Gemiddeld inkomen 20
d. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Leeftijdsopbouw 21
e. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Burgerlijke staat 22
f. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Migratie 23
g. Eigen observaties buurt: verschillen per deel en veel sociale kwetsbaarheden 24

2. Bouwkundige staat en energielabels anno 2018 27

a. Erbarmelijke staat grijze portiekflats, variërende staat overige bebouwing 27
b. Energielek in de buurt: gemiddeld energielabel E 29

3. Bestemming, woontypologie en eigendomssituatie bebouwing anno 2018 30

a. Belang van deze informatie en wijze van analyse 30
b. Geldende bestemmingen in de buurt: Wonen of Maatschappelijk 30
c. Eigendomssituatie: Strategische positie van Portaal & gemeente Stichtse Vecht 31
d. Woontypologie: De Atlantische Buurt bestaat uit ca. 60% geconcentreerde sociale huur 32

Conclusie: De Atlantische Buurt in de kou - sociaal kwetsbaar met een energielek 33

Analyse: mogelijke oorzaken en interventies ***35***

1. Energie & klimaatneutrale bebouwing 35

a. Slechte isolatie bebouwing jaren '60 en '70 35
b. Landelijke afspraken isolatie corporatiewoningen 36

2. Sociale problematiek & sociale huur 37

a. SCP: Explosieve groei aandeel lage inkomens in sociale huur 37
b. SCP: Flink toegenomen sociale problematiek in sociale huurwoningen 38
c. SCP: Hinder directe buren vooral in sociale huursector 38
d. SCP: Minder buurtinzet bij lagere inkomens, lager opgeleiden en ouderen 39

3. Wet- en regelgeving verergert sociale problematiek in sociale huursector 40

a. Beperktere mogelijkheden in toewijzingsbeleid en urgentieverklaringen 40
b. Quota voor huisvesting statushouders beperken toewijzingsmogelijkheden 40

4. Aantoonbaar succesvolle interventies in kwetsbare buurten 42

a. Diversificatie is nodig, instrumenten in aanwijzingsbeleid sociale huur ontbreken 42

b. SCP: fysieke ingrepen verbeteren aantoonbaar sociale problematiek in een buurt 42

Conclusie: Eendracht maakt macht! 45

Analyse beleid & regelgeving 47

Inleiding 47

a. Het beleid dat in beeld wordt gebracht 47

b. Coalitieakkoord 2018-2022: "Samen werken aan duurzame oplossingen" 47

1. Omgevingswet (Visie, Integrale aanpak, Participatie) 49

2. Klimaat & Duurzaamheid ("People, planet, profit") 51

3. Sociaal Domein ("Krachtige inwoners door zorg voor elkaar") 53

4. Wonen (Toekomstbestendig en met bredere visie) 56

5. Ruimtelijke Ordening (Bouwen binnen rode contouren) 60

6. Gemeentelijk grondbeleid en vastgoed 64

7. Big data en datagestuurd werken 66

8. Participatie & gebiedsgerichtheid ("Bestuurlijke Vernieuwing") 67

Conclusie: Alle lichten staan op groen! 69

Inspiratie en denkrichtingen 72

Burgerinitiatief Atlantische Buurt Maarssen 75

Lijst met figuren

1. Maarssen ca. 1950. Blz. 11
2. Maarssen ca. 1965. Blz. 11
3. Maarssen ca. 1970. Blz. 11
4. Maarssen ca. 1981. Blz. 11
5. Maire Hofstedeschool, jaren '70. Blz. 12
6. Kardinaal Alfrinkschool, 2016. Blz. 12
7. Zwembad De Grondslag, jaren ’70. Blz. 12
8. Atlantische Buurt Maarssen ca. 1970. Blz. 13
9. Grijze portiekflat Kuyperstraat. Blz. 13
10. Grijze portiekflat Schaepmanstraat. Blz. 13
11. Grijze portiekflat Troelstrastraat. Blz. 13
12. Bruine flat Kuyperstraat. Blz. 14
13. Bruine flat Dr. Ariënslaan. Blz. 14
14. Blauwe rijwoningen vanaf Thorbeckelaan. Blz. 14
15. blauwe rijwoningen vanaf Schaepmanstraat. Blz. 14
16. Atlantische Buurt Maarssen ca. 1981. Blz. 14
17. Seniorenwoningen aan de Kemperstraat. Blz. 15
18. bruine rijwoningen aan de Kuyperstraat. Blz. 15
19. Atlantische Buurt ca. 1981. Blz. 16
20. Atlantische Buurt anno 2017. Blz. 16
21. Welvaart in Nederland (BBP). Blz. 17
22. Staatsliedenbuurt (Atlantische Buurt, Maire Hofstedebuurt en Vijfhovenbuurt). Blz. 18
23. Atlantische Buurt als deel van de Staatsliedenbuurt. Blz. 18
24. Atlantische Buurt afgezet tegen Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt. Blz. 19
25. Gemiddeld inkomen Maarssen-Dorp 2018. Blz. 20
26. Gemiddeld inkomen Staatsliedenbuurt 2018. Blz. 20
27. Leeftijdsopbouw Staatsliedenbuurt 2018. Blz. 21
28. Leeftijdsopbouw Maarssen-Dorp 2018. Blz. 21
29. Burgerlijke staat Staatsliedenbuurt 2018. Blz. 22
30. Burgerlijke staat Maarssen-Dorp 2018. Blz. 22
31. Migratiecijfers Staatsliedenbuurt, 2018. Blz. 23
32. Migratiecijfers Maarssen-Dorp, 2018. Blz. 23
33. Migratieachtergrond Staatsliedenbuurt, 2018. Blz. 23
34. Migratieachtergrond Maarssen-Dorp, 2018. Blz. 23
35. Jarenlang houtjetouwtje bij onveilige balkons, grijze portiekflat Kuyperstraat, 2016. Blz. 27
36. Ingepakte houtjetouwtje gevel, grijze portiekflat Kuyperstraat, september 2018. Blz. 28
37. Een waarschuwing in grote letters. Gevel portiekflat, Kuyperstraat, september 2018. Blz. 28
38. Energielabels Atlantische Buurt van EnergieLabelAtlas.nl – sept. 2018. Blz. 29
39. Uitsnede geldend bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied. Blz. 31
40. Schematische weergave eigendomssituatie, woontypologie en bestemming buurt. Blz. 32
41. Toenemend aandeel laagste inkomens in sociale huur (SCP). Blz. 37
42. Burenoverlast in sociale huursector (SCP). Blz. 38
43. Sociale effectiviteit fysieke interventies (SCP). Blz. 43
44. Uitsnede geldend bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied. Blz. 62
45. Datagestuurd werken, sociale nota Een Sterke Basis (2017). Blz. 66
46. Schematische weergave eigendommen en woontypologie Atlantische Buurt. Blz. 72

Samenvatting

Tussen de Europalaan en de Kennedylaan in Maarssen ligt onze buurt: De Atlantische Buurt Maarssen. Samen vormt onze buurt een stedenbouwkundig, historisch en sociaal geheel. Onze buurt is als een geheel in de jaren zestig gebouwd met onder meer twee scholen en een zwembad, portiekflats, seniorenwoningen en rijwoningen en heeft nog altijd vele gemeenschappelijkheden.

Wij maken ons zorgen om onze buurt en constateren dat deze door veroudering met verschillende problemen te maken heeft. Wij zijn er van overtuigd dat hier alleen duurzame oplossingen voor gevonden kunnen worden wanneer er een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt komt met een plan van aanpak voor de korte en langere (2030) termijn. Een visie die in gaat op de opgaven die er liggen ten aanzien van het sociaal domein, het klimaat, de bebouwde omgeving en de woonopgave en deze in samenhang aanpakt.

Om de belangrijke eerste stap te zetten om dit mogelijk te maken hebben wij dit stuk geschreven met een eerste visie op onze buurt, waarbij we onze buurt analyseren, oorzaken en oplossingen bekijken en dit toetsen aan het geldende (gemeentelijke) beleid.

Allereerst is een analyse gemaakt van de Atlantische Buurt Maarssen

Daaruit is gebleken dat de buurt in de jaren zestig onder totaal andere omstandigheden werd ontworpen en gebouwd dan de omstandigheden van 2018. De buurt is inmiddels verouderd: het ontwerp past niet meer bij de bevolking en het gebruik van vandaag de dag.

In 1963 werd gebouwd voor “gewone mensen” waarbij in die tijd zeer veel gezinnen hoorden. Er werd gebouwd tijdens de wederopbouw, tijd van woningnood en bevolkingsgroei, en mede daarom werden ook twee scholen en een zwembad gebouwd.

Anno 2018 is de bevolkingssamenstelling flink veranderd. De bevolking van de buurt is voor een groot deel opgebouwd uit kwetsbare groepen, zo heeft de buurt als geheel gemiddeld het laagste inkomen van Maarssen-Dorp, waarbij vermoedelijk bovengemiddeld veel bewoners in aanraking komen met zorg op basis van bijvoorbeeld de WMO. Dit alles is met kwantitatieve data te staven en dat hebben wij dan ook gedaan.

Anno 2018 is ook de bebouwing verouderd en in sommige gevallen in zeer slechte en zelfs gevaarlijke staat. Woontypologie en formaat van wooneenheden zijn niet langer passend. Bovendien is het gemiddelde energielabel in de buurt het label E, wat erg laag is.

Geconcludeerd is dat de buurt sociaal in de kou staat met een energielek. Er liggen grote opgaven op sociaal gebied en op klimaatgebied.

Vervolgens is een analyse gemaakt van mogelijke oorzaken en oplossingen (interventies)

Dit geeft een overzichtelijk beeld voor de klimaatopgave. De buurt is op een voor de jaren zestig kenmerkende wijze gebouwd en heeft daarom logische gebreken ten aanzien van duurzaamheid. Die kunnen enkel aangepakt worden met stevig fysiek ingrijpen: door verduurzaming van bestaande bebouwing of door nieuwbouw.

De sociale opgave is ook geanalyseerd. Gebleken is dat sociale problematiek veel voorkomt onder de laagste inkomens. Ruim de helft daarvan heeft te maken met voorzieningen in het sociaal domein. Tegelijk is het aantal inwoners met een laag inkomen sinds 1990 verviervoudigd naar bijna 50% van de bewoners van sociale huurwoningen. De Atlantische Buurt bestaat voor ca. 60% uit sociale huurwoningen die bovendien redelijk geconcentreerd zijn gesitueerd. Ook geeft onderzoek aan dat er minder inzet voor de buurt is bij lager opgeleiden, ouderen en lagere inkomens: groepen die oververtegenwoordigd zijn in sociale huur en in de Atlantische Buurt.

Oplossingen voor de sociale opgave zijn er gelukkig ook, concludeert het Sociaal Cultureel Planbureau. Gunstige sociale effecten worden bereikt door drie veranderingen in een buurt in aflopende mate van impact:

1. Verandering in de bevolkingssamenstelling;
2. Verandering in de eigendomsverhoudingen (minder huur en meer koop);
3. Kwaliteitsverbetering van bebouwing.

De enige interventies die concreet en aantoonbaar effectief bijdragen aan de sociale opgave zijn *ingrepen in het fysieke domein* met een *effect in het sociale domein.* Door verscherpte wet- en regelgeving is via het toewijzingsbeleid van woningen namelijk vrijwel geen interventie meer mogelijk.

Aantoonbaar effectieve interventies op de sociale opgave in de buurt zijn volgens het Sociaal Cultureel Planbureau (in volgorde van afnemende impact):

1. Specifieke herstructurering: vervangen van oude / slechte bebouwing in het sociaal huursegment en deze vervangen door koopwoningen;
2. Verkoop van sociale huurwoningen aan derden (niet zijnde de huidige bewoners);
3. Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders of gewone herstructurering (met behoud van het sociale huursegment).

Hoe groter de invloed van een interventie is op de bevolkingssamenstelling in de buurt, hoe groter het positieve sociale effect. Ook de toevoeging van extra koopwoningen heeft daarom een positief effect op de sociale opgave in de buurt.

Geconcludeerd is dat fysiek ingrijpen noodzakelijk is voor zowel de sociale opgave als de klimaatopgave. Dit is enkel mogelijk indien woningcorporatie Portaal (eigenaar van alle sociale huur en ca. 60% van de woningen van de buurt) en gemeente Stichtse Vecht (eigenaar van twee strategisch centraal gelegen (ex-)schoollocaties met een maatschappelijke bestemming) daar samen een rol in spelen.

Tot slot is het relevante beleid van met name gemeente Stichtse Vecht onderzocht

Vanuit alle beleidsvelden onderschrijft het beleid van de gemeente (en provincie en rijk) de noodzaak om te komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn dat moet bijdragen aan zowel de sociale opgave als de klimaatopgave. Dit is zo vanuit het beleid betreft:

- *Omgevingswet:*
  Die staat voor integraliteit, visie, gebiedsgerichtheid en participatie;

- *Klimaat en Duurzaamheid:*
  De gemeente wil 2030 klimaatneutraal zijn, corporaties hebben daar een belangrijke rol en taakstelling vanuit het rijk in. Ook wordt gestreefd naar sociale duurzaamheid (vitale buurten op langere termijn) vanuit de component "People".
- *Sociaal Domein:*
  Wat streeft naar zelfredzaamheid en samenredzaamheid van inwoners om bovendien te komen tot duurzame financierbaarheid. Vitale buurten zijn daarom nodig stelt het sociale beleid. Mensen moeten naar elkaar omkijken en zo veel mogelijk zonder overheid doen.
- *Wonen:*
  Wat aangeeft dat de gemeente wil inzetten op het passend maken van de woningvoorraad bij de daadwerkelijke woonbehoefte. Dit wil de gemeente toekomstbestendig doen, financieel duurzaam, met verduurzaming van de woningvoorraad voor het klimaat en bovenal met toekomstbestendige aandacht voor de veranderende demografie en oplopende woonvragen vanuit het sociaal domein (o.a. meer ouderen, gemeente die zorg moet leveren met beperkte budgetten).

  Om dit mogelijk te maken wil de gemeente innovatief denken: niet per project maar met een bredere visie op woningbouw. De gemeente wil inzetten op Stedelijke Vernieuwing met oog voor leefbaarheid en een "samenhangende aanpak van gemeente en corporaties" hanteren. Dit moet gebeuren door o.a. het aangaan van experimenten, transformatie en herstructurering, het verbeteren van de kwaliteit van de huidige sociale voorraad en het verduurzamen er van.

  Om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de behoefte ligt de sleutel bij de middenhuur en de (sociale) starterskoopwoningen. Ook is er meer sociale huur nodig en vooral voor 1- en 2-persoons huishoudens en ouderen. De bestaande sociale voorraad is verouderd en te groot, daarom moet door Stedelijke Vernieuwing transformatie en herstructurering plaatsvinden, schrijft de gemeente.

  Als verkoop van sociale huurwoningen zorgt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering dan moedigt de gemeente dit aan. Het aantal sociale huurwoningen mag hierdoor echter niet significant dalen.
- *Ruimtelijke Ordening*
  Wat uitgaat van enkel bouwen binnen de rode contouren en inzet op verbetering van de bestaande fysieke leefomgeving en Stedelijke vernieuwing. Hierbij zorgvuldig omgaand met eventuele opheffing van bestaande maatschappelijke bestemmingen en de uitstraling die deze momenteel op de Atlantische Buurt hebben.
- *Grondbeleid en Vastgoed*
  Wat de gemeente alle grondinstrumenten biedt die het nodig kan hebben en beide schoollocaties in de Atlantische Buurt op een lijst van af te stoten gemeentelijk vastgoed heeft staan. Dit onderstreept de éénmalige mogelijkheid die de gemeente op twee strategisch gelegen plaatsen heeft om invloed uit te oefenen door fysieke interventies.
- *Big Data en datagestuurd werken*
  Wat juist gericht is op het benutten van data ter verbetering van zowel het fysieke als het sociale domein. In een visie op de buurt kan big data een belangrijke positieve rol spelen die naadloos aansluit bij de ambities van de gemeente om datagestuurd werken verder te brengen in de organisatie en daarmee tot betere besluitvorming te komen.
- *Participatie, gebiedsgerichtheid en Bestuurlijke Vernieuwing*
  Wat juist uit gaat van een gebiedsgerichte benadering, breder dan de grenzen van projecten, en een actieve en belangrijke rol van inwoners met een ècht gesprek. De gemeente werkt

duurzaam samen met inwoners, ondernemers en organisaties en verbindt maatschappelijke en bestuurlijke organisaties en initiatieven. Bovendien is er een verordening burgerinitiatief vastgesteld om burgers een stem te kunnen geven.

Met bovenstaande is aangetoond dat alle relevante wet- en regelgeving en bovenal al het beleid van gemeente Stichtse Vecht en het nieuwe coalitieakkoord aansluit bij het komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn wat moet bijdragen aan zowel de sociale opgave als de klimaatopgave.

Hierbij komt uit het gemeentelijke beleid één extra opgave naar voren: namelijk de woonopgave. Het is daarom belangrijk om in de toekomstvisie op de Atlantische Buurt ook rekening met de woonopgave te houden. Dit is mogelijk op zo'n manier dat naast de woonopgave ook de sociale opgave en de klimaatopgave worden gediend. Sterker nog: het gemeentelijke beleid acht dit noodzakelijk wanneer dit in samenhang wordt bekeken.

Denkrichtingen ter inspiratie

Dit stuk geeft enkele denkrichtingen ten behoeve van ingrepen in onze buurt. Deze zijn puur bedoeld ter inspiratie en om zaken eens op een andere manier te bekijken. Deze kunnen enkel uitgewerkt worden in een plan wat alle opgaven en interventies in onze buurt in samenhang bekijkt, vóór er waar dan ook in de buurt tot een ingreep wordt overgegaan. Elke ingreep heeft immers invloed op onze buurt en de mogelijkheden die ontstaan of verdwijnen voor volgende ingrepen.

Een mogelijke denkrichting is het herstructureren van de bouwkundig slechte grijze portiekflats aan de Troelstrastraat, Schaepmanstraat en Kuyperstraat in eigendom van Portaal, in samenhang met nieuwbouw op de twee (ex-)schoollocaties in eigendom van de gemeente. Hiermee kan voor alle bestaande opgaven in de buurt winst worden geboekt samen met extra woningen voor de brede gemeente.

Een andere mogelijke denkrichting is herstructurering van de bestaande drie seniorenflats aan de Van Hogendorpstraat, Kemperstraat en Schimmelpenninckstraat.

Bij alle ingrepen is het van cruciaal belang om de bevolkingssamenstelling van de buurt scherp in het oog te houden en hier een verbetering door meer diversiteit in te bereiken.

Burgerinitiatief

Tot slot eindigt dit stuk met een burgerinitiatiefvoorstel van de buurt aan de gemeente. Daarin wordt de gemeente gevraagd om met de buurt en met Portaal, met dit stuk als eerste bouwsteen, een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt te maken met een plan van aanpak voor de korte en langere (2030) termijn inclusief een onderbouwing van de financiën in totaal en per onderdeel (waaronder een maatschappelijke kosten- en batenanalyse) en een onderbouwing hoe elke ingreep uit het plan van aanpak bijdraagt aan de opgaven in de Atlantische Buurt en het gemeentelijk beleid.

Inleiding

Tussen de Europalaan en de Kennedylaan in Maarssen ligt onze buurt: De Atlantische Buurt Maarssen. De naam voor onze buurt is gekozen vanwege deze ligging tussen Europa en Kennedy / De Verenigde Staten. Binnen onze buurt liggen de straten:

- Dr. Ariënslaan;
- Europalaan;
- Van Hogendorpstraat;
- Kemperstraat;
- Kennedylaan;
- Kuyperstraat;
- Schaepmanstraat;
- Schimmelpenninckstraat;
- Thorbeckelaan;
- Troelstrastraat;

Samen vormt onze buurt een stedenbouwkundig, historisch en sociaal geheel. Onze buurt is als een geheel in de jaren zestig gebouwd met onder meer twee scholen en een zwembad, portiekflats, seniorenwoningen en rijwoningen en heeft nog altijd vele gemeenschappelijkheden. Deze zijn anno 2018 wel heel anders dan in 1963 toen de eerste bebouwing werd opgeleverd. Anno 2018 wordt onze buurt gekenmerkt door onder andere:

- De bewoners van onze buurt zijn gemiddeld sociaal kwetsbaar wat zich onder meer uit in het laagste gemiddelde inkomen van Maarssen-Dorp. We hebben samen een grote sociale opgave;
- De kwaliteit van de bebouwing in onze buurt is op sommige plaatsen slecht. Daar ligt een bebouwingsopgave;
- Het gemiddelde energielabel van de buurt is label E, daar ligt een grote klimaatopgave;
- Onze buurt bestaat voor ca. 60% uit (geconcentreerde) sociale huur in eigendom van corporatie Portaal;
- Gemeente Stichtse Vecht is eigenaar van twee strategisch gelegen (ex-)schoollocaties in onze buurt met een maatschappelijke bestemming.

Wij maken ons zorgen om onze buurt en constateren dat deze door veroudering met verschillende problemen te maken heeft. Wij zijn er van overtuigd dat hier alleen duurzame oplossingen voor gevonden kunnen worden wanneer er een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt komt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. Een visie die in gaat op de opgaven die er liggen ten aanzien van het sociaal domein, het klimaat, de bebouwde omgeving en de woonopgave en deze in samenhang aanpakt.

Om de belangrijke eerste stap te zetten om dit mogelijk te maken hebben wij deze visie op onze buurt gemaakt waarbij we onze buurt analyseren, oorzaken en oplossingen bekijken en dit toetsen aan het geldende (gemeentelijke) beleid. Wij concluderen dat het mogelijk is om tot een mooie toekomst voor onze buurt te komen die niet alleen passend is binnen het gemeentelijke beleid maar daar bovendien aan bijdraagt.

Eendracht maakt macht: want enkel wanneer de gemeente Stichtse Vecht en woningcorporatie Portaal samen optrekken en met de buurt tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt komen met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn is een mooie toekomst voor onze buurt en realisatie van alle gemeentelijke beleidsdoelstellingen mogelijk.

Wij maken daarom dankbaar gebruik van de koers van Bestuurlijke Vernieuwing die de gemeente Stichtse Vecht heeft gekozen en dienen deze visie in als onderdeel van een burgerinitiatief om te behandelen in de gemeenteraad. Daar in vragen we de gemeente en corporatie om zich samen met ons in te zetten voor onze buurt: de Atlantische Buurt Maarssen.

Onze visie op onze Atlantische Buurt start met een analyse van het ontstaan en ontwerp van de buurt in de jaren zestig, om deze beter te kunnen begrijpen. Vervolgens wordt geanalyseerd wat er veranderd is tot 2018 en hoe de buurt er nu uitziet: wat de opgaven in de buurt zijn. Daarmee wordt de buurtanalyse afgerond.

Het tweede deel van de visie richt zich op de mogelijke oorzaken en interventies (oplossingen) van en voor de opgaven in onze buurt.

Het derde deel analyseert in hoeverre de gevonden effectieve oplossingen passen binnen geldend gemeentelijk beleid, wet- en regelgeving, en in hoeverre er vanuit het beleid nog andere of extra doelstellingen komen.

Elk deel wordt afgerond met een conclusie van de analyse die de hoofdzaken van de analyse recapituleert.

Tot slot worden enkele denkrichtingen genoemd voor interventies in de buurt. Deze dienen puur en alleen ter inspiratie. Immers, wij pleiten voor een weldoordachte samenhangende aanpak die niet enkel gericht is op postzegels binnen de buurt, maar over de gehele buurt in samenhang strekt en alle interventies in de buurt aan elkaar relateert. Zo’n aanpak kan enkel tot stand komen wanneer ook alle kennis en ervaring van het gemeentelijke apparaat en van woningcorporatie Portaal betrokken worden. Niettemin kan het denkproces mogelijk wel geholpen worden wanneer wij wat suggesties doen die tot noch toe naar ons idee niet overwogen zijn.

Analyse van de Atlantische Buurt - I - Historie en ontwikkeling (1963-2018)

1. Uitbreiding van Maarssen in de jaren ’60 en ‘70

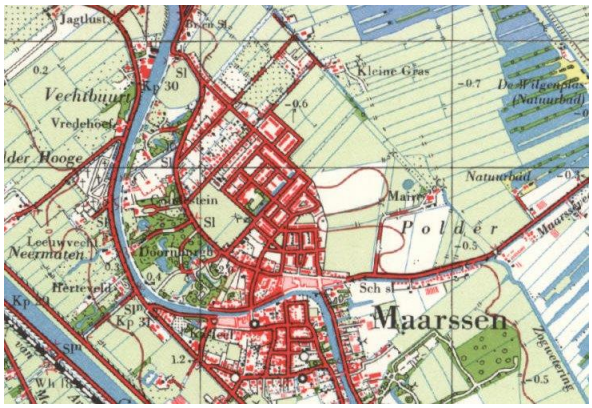
De Atlantische Buurt is vanaf begin jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd als onderdeel van de uitbreidingen van Maarssen over het agrarisch gebied in de noordoostelijke richting die het landschap daar heeft: loodrecht op de Nassaustraat (Achterstraat) en min of meer in de richting van de Maarsseveensevaart. Dit is het best te illustreren aan de hand van wat kaartmateriaal.

In figuur 1[1] is Maarssen te zien in ca. 1950. Het gebied ten noordoosten van de lijn Nassaustraat (Achterstraat) en in de omgeving van de hoeve Maire (Maire Hofstede) is nog geheel onbebouwd en groen, vooral bestaande uit weilanden.

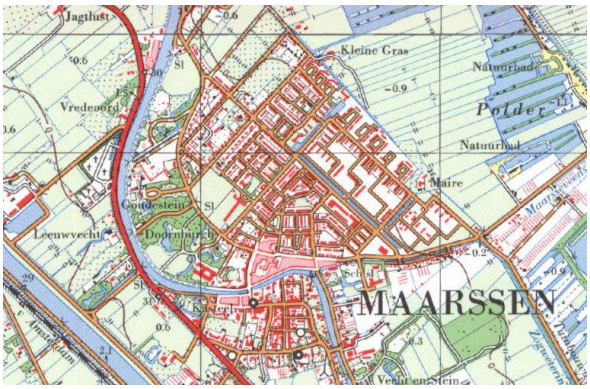
Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw komt er een grootschalige uitbreiding van Maarssen tot stand. In figuur 2[2] is te zien dat ca. anno 1965 het gebied ten noordoosten van de Nassaustraat al ten dele bebouwd is en dat ook de Driehoekslaan en Dr. Plesmanlaan zijn verschenen. De Dr. Plesmanlaan is nog niet aangelegd tot aan de Maarsseveensevaart. Het noordoostelijk achterliggende weiland bestaat nog en de omgeving Maire Hofstede is nog groen.

Na 1965 gaat het hard en rond 1970[3] kunnen we zien dat de huidige wegenstructuur van Maarssen tussen de Nassaustraat, de Dr. Plesmanlaan en (het verlengde van) de Zogweteringlaan en Maire Hofstedelaan vrijwel geheel is verschenen. Dat geldt nog niet voor de bebouwing: veel daarvan moet nog verschijnen of is in elk geval ten tijde van het maken van deze kaart nog niet (geheel)

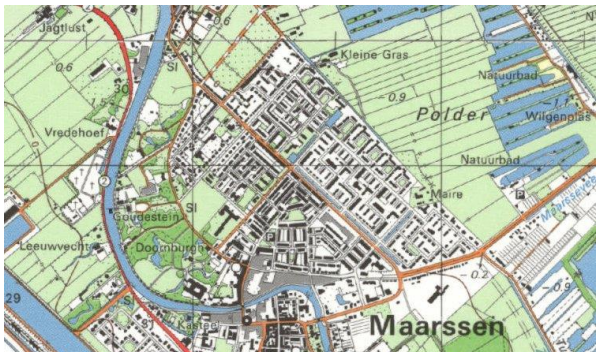
Figuur 1: Maarssen ca. 1950.



Figuur 2: Maarssen ca. 1965.



Figuur 3: Maarssen ca. 1970.



Figuur 4: Maarssen anno 1981.

[1] Figuur **Error! Main Document Only.**: Maarssen anno 1950. Bron: www.Topotijdreis.nl
[2] Figuur 2: Maarssen anno 1965. Bron: www.Topotijdreis.nl
[3] Figuur 3: Maarssen anno 1970. Bron: www.Topotijdreis.nl

voltooid. In ca. 1981 zien we[4] dat ook alle bebouwing is verschenen. Hoewel hierna uitbreidingen als de Vechtensteinlaan en de buurt tussen Zogweteringlaan en Klokjeslaan zijn ontstaan, is de in 1981 bestaande bebouwing anno 2018 weinig tot niet veranderd.

2. Ontwerp en bouw van de Atlantische Buurt in de jaren ’60 en ‘70

De Atlantische Buurt werd gebouwd tussen ca. 1963 en 1975 (ook al is de buurt op bovenstaand kaartbeeld uit ca. 1965 nog niet te zien). Dit gebeurde vanuit een bepaalde gedachte die terugkomt in het ontwerp van de buurt. De bouw begon in de periode van wederopbouw na de oorlog (die duurde tot begin jaren zeventig) en op een manier die kenmerkend is voor de periode. Belangrijke kenmerken uit de wederopbouw die we terug zien in de Atlantische Buurt:

- *Demografie, economie en mobiliteit*
  Deze waren van grote invloed op het ontwerp. Er werd gerekend aan o.a. vierkante meters, bevolkingsgroei, het aantal winkels per wijk, doelgroepen en woon-werkafstanden. Elke wijk had eigen voorzieningen zoals winkels, scholen en kerken. De wijken waren weer onderverdeeld in buurten met voorzieningen op loopafstand.
- *De opkomst van systeembouw*
  Na de oorlog was er grote woningnood en moest snel, veel en goedkoop gebouwd worden. Er werd veel prefab gebouwd en steeds uniformer. Eenzijdige woonmilieus ontstonden vooral bestaand uit portieketageflats, van elkaar gescheiden door publieke ruimte.

Demografie was dan ook heel belangrijk bij de bouw van de Atlantische Buurt. Nederland stond aan de piek van de babyboomgolf die van 1945 tot eind jaren zestig duurde: de eerste babyboomers, geboren direct na de oorlog, waren volwassen geworden en achter hen aan waren er twintig jaar lang zeer veel kinderen geboren die aan het opgroeien waren. Voor iedereen moest er een plek zijn.

Figuur 5: Maire Hofstedeschool, jaren '70.

Figuur 6: Voormalige Kardinaal Alfrinkschool, 2016.

In dit tijdsgewricht werd vanaf ca. 1963 de Atlantische Buurt gebouwd. De buurt werd gebouwd in drie delen: elk gebouwd rondom een belangrijke maatschappelijke functie.

Figuur 7: Zwembad De Grondslag, jaren '70.

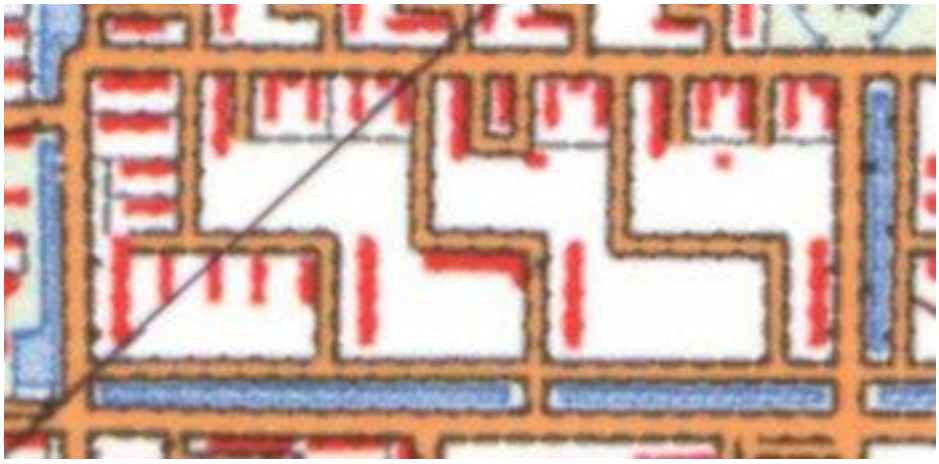
Aan de Troelstrastraat en de Kuyperstraat verrees een lagere school. Dit waren de Maire Hofstedeschool (nu ’t Palet) aan de Troelstrastraat en de Kardinaal Alfrinkschool aan de Kuyperstraat.

Aan de Schaepmanstraat werd zwembad De Grondslag gebouwd. Tegelijk waren er winkels op loopafstand buiten de buurt aan de Dr. Plesmanlaan.

[4] Figuur 4: Maarssen anno 1981. Bron: www.Topotijdreis.nl

Zoals kenmerkend in de wederopbouw werd er gebouwd met veel oog voor de demografie en woningbehoefte van die tijd. Hierbij zien we de voor de wederopbouw zo kenmerkende portiekflats veelvuldig terugkomen. Deze werden dan ook als eerste gebouwd. Alle woningen in de buurt werden gebouwd met het doel van sociale huur. Alle woningen in de buurt inclusief de grijze portiekflats waren eigendom van een woningcorporatie. De vier bruine portiekflats nabij de Kennedylaan waren speciaal (en geen eoigendom van een corporatie, menen wij): deze werden gebouwd ter huisvesting van de arbeiders in de fabrieken die in deze periode groot waren in Maarssen. Dit betrof fabrieksarbeiders van Bammes, Bredere Beton, Viruly Zeepfabriek en ACF Kininefabriek. Deze konden een woning huren in de flats aan de Dr. Arienslaan, Troelstrastraat, Schaepmanstraat en Kuyperstraat. Arbeiders huurden hun flat tegen een sociale prijs van de fabriek. De huur begon met fl. 19,75 per week. Later, vanaf de jaren ’70, werden er ook woningen in de bruine flats aan bewoners verkocht.[5]

We zien de Atlantische Buurt voor het eerst in het kaartbeeld van ca. 1970 terug. Hieronder een uitsnede van enkel de buurt.



Figuur 8: Atlantische Buurt ca. 1970.

De wegenstructuur van de buurt is in 1970 voltooid, maar veel bebouwing ontbreekt op dit kaartje nog. Goed te zien is dat begonnen is met de voor de wederopbouw zo kenmerkende portiekflats. Zo zijn de drie 5-laagse grijze portiekflatgebouwen (zie onderstaande foto’s)[6] nabij de Europalaan allen al in 1968 gebouwd en op de kaart terug te zien. Elk telt 24 woningen.

Figuur 9: Grijze flat Kuyperstraat

Figuur 10: Grijze flat Schaepmanstraat

Figuur 11: Grijze flat Troelstrastraat

[5] Bron: interviews uit de buurt bij (ex-)bewoners, waaronder eerste bewoners die zich in december 1963 in een flat vestigden.

[6] Bron figuur 6-7-8: Google maps streetview. Figuur 6: uit 2016. Figuur 7+8: uit 2008.

Hetzelfde geldt voor de vier nabij de Kennedylaan gelegen 4-laagse bruine portiekflatgebouwen aan de Kuyperstraat, Schaepmanstraat, Troelstrastraat en Dr. Ariënslaan (zie onderstaande foto's[7] met twee voorbeelden). Bouwjaar is 1963. Elk telt 26 woningen.

Figuur 12: Bruine flat Kuyperstraat

Figuur 13: Bruine flat Dr. Ariënslaan

Het deel van de buurt direct aan de Europalaan is er ook al rond 1970 en bestaat uit drie blokken met reeksen (deels) "blauwe" rijwoningen tussen de grijze flats (voorbeelden[8] hier onder).

Figuur 14: "blauwe" rijwoningen vanaf Thorbeckelaan

Figuur 15: blauwe rijwoningen vanaf Schaepmanstraat

In de jaren zeventig is de buurt voltooid en later zien we dat ook op kaart terug. Hieronder een uitsnede van de buurt gehaald uit de kaart van ca. 1981.

Figuur 16: Atlantische Wijk ca. 1981.

Drie toevoegingen zijn gedaan om de buurt te voltooien. Allereerst zijn drie gehoekte gebouwen toegevoegd met seniorenwoningen verdeeld over twee verdiepingen. Ook is de ruimte tussen de bruine portiekflats volgebouwd met vele reeksen bruine rijwoningen. Hieronder voorbeelden.[9]

[7] Bron figuur 9-10: Google maps streetview. Figuur 9: uit 2016. Figuur 10: uit 2017.
[8] Bron figuur 11-12: Google maps streetview. Beiden uit 2017.
[9] Bron figuur 14-15: Google maps streetview. Figuur 14 uit 2018. Figuur 15 uit 2016.

Figuur 17: Seniorenwoningen aan de Kemperstraat

Figuur 18: bruine rijwoningen aan de Kuyperstraat

Uiterlijk 1975 was de buurt voltooid en was heel wat bereikt:

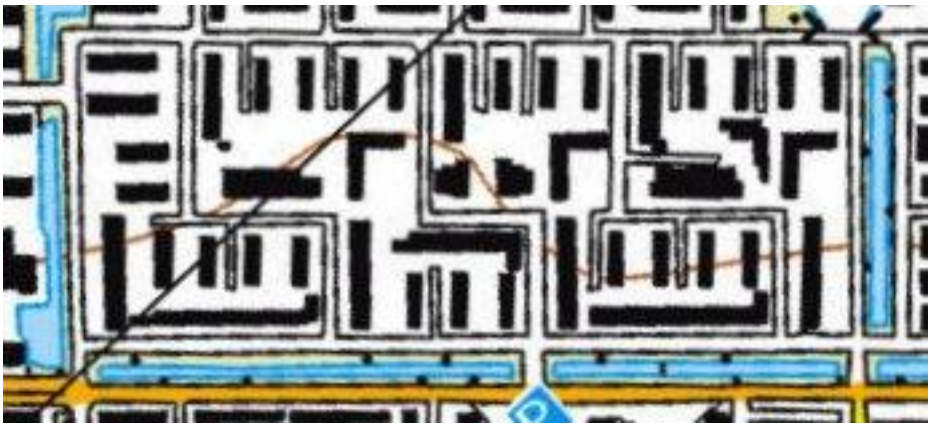
- Er waren zo'n 400 woningen gebouwd, allen binnen de sociale (of semi-sociale) huur;
- Er waren specifieke seniorenwoningen gerealiseerd (42 woningen);
- Er was huisvesting specifiek voor de vele fabrieksarbeiders (104 woningen);
- Er waren twee scholen en een zwembad gebouwd voor de buurt en het dorp.

3. Ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt (1963-2018)

De eerste gebouwen uit de buurt stammen vermoedelijk uit 1963. Daarmee is de buurt anno 2018 precies 55 jaar oud. De periode van 1963-2018 omvat vele grote ontwikkelingen in Nederland. Wanneer we ons concentreren op de bebouwingsstructuur van de buurt, dan lijkt er in de Atlantische Buurt weinig te zijn veranderd na de voltooiing in de jaren zeventig. Dit is het best te illusteren aan de hand van kaartuitsnedes.

Hieronder is de buurt afgebeeld rond 1981 (kort na de voltooiing) en anno 2017.

Figuur 19: Atlantische Buurt rond 1981.



Figuur 20: De Atlantische Buurt anno 2017.

Zoals op de kaarten is te zien zijn er in 55 jaar tijd slechts drie veranderingen in de bebouwingsstructuur van de buurt geweest:

- In de jaren ’80 is de Kardinaal Alfrinkschool aan de Kuyperstraat gesloten en veranderd in een verenigingsgebouw. Het speelplein is een parkeerplaats geworden. Twee woningen zijn gebouwd op de locatie van de fietsenstalling (Van Hogendorpstraat).
- In de jaren ’00 is zwembad De Grondslag aan de Dr. Schaepmanstraat gesloopt en ter plaatse zijn twee flatgebouwen gebouwd.
- In 2017 (nog niet op kaart te zien) heeft de gemeente het verenigingsgebouw (zijnde de voormalige Kardinaal Alfrinkschool) gesloopt.

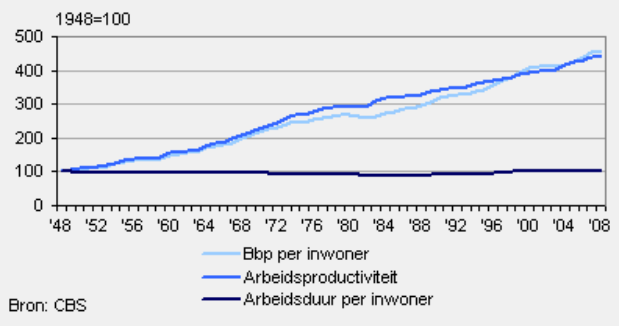
4. De bewoners in de beginjaren tot ca. 1975

Onze informatie over de buurt in de beginjaren is niet uitgebreid. Echter, op basis van interviews onder bewoners en oudbewoners van de buurt, en kennis van de stand van Nederland in deze tijd, kunnen we hier wel een beeld van schetsen. Uitvoerig en meer tijdrovend onderzoek is nodig voor een scherper beeld.

De buurt is een wederopbouwbuurt, gebouwd voor de grote bevolkingsgroei na de oorlog met veel gezinnen en kinderen. Er waren ca. 400 sociale huurwoningen aanwezig, twee scholen en een zwembad. Daarbij hoorden vier portiekflats waar fabrieksarbeiders een woning van de fabriek konden huren tegen een lage prijs (fl. 19,75 per week in 1963), wanneer zij gingen trouwen en een gezin stichtten.

Van ca. 1963 tot ca. 1975 waren de bevolkingskenmerken in de buurt naar onze informatie zo:

- Er waren 104 sociale huurwoningen voor fabrieksarbeiders en hun jonge gezinnen;
- Er waren 42 sociale huurwoningen specifiek voor ouderen;
- De overige ca. 250 sociale huurwoningen in de buurt zullen gemiddeld veel jonge gezinnen gehuisvest hebben, gezien de demografie van die tijd waarbij een gemiddeld huishouden uit 3,5 personen bestond (CBS). Kinderen van deze gezinnen en van de fabrieksarbeidergezinnen konden bij de twee scholen in de buurt terecht.
- Het gemiddelde inkomen in de buurt was laag. Echter, gemeten ten opzichte van het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking, zal dit verschil tussen de Atlantische Buurt en de rest van Nederland niet enorm groot zijn geweest. De welvaart in Nederland was nog lang niet van het formaat van vandaag de dag. Dit blijkt ook uit de grafiek[10] hiernaast.



Figuur 21: Welvaart in Nederland (BBP)

- De migratieachtergrond van de bevolking zal in deze periode vrijwel volledig Nederlands zijn geweest, met al snel wel een kleine (en later groeiende) Molukse gemeenschap.
- Het gemiddelde opleidingsniveau was laag. Echter is dit niet verwonderlijk, aangezien dit voor heel Nederland gold. In de jaren zestig was het nog niet voor iedereen vanzelfsprekend om naar het voortgezet onderwijs te gaan, en was hoger onderwijs uitzonderlijk.
- De gemiddelde leeftijd in de buurt zal, door relatief veel jonge gezinnen, laag zijn geweest.

Samengevat werd de buurt tot ca. 1975 vermoedelijk bevolkt door relatief veel gezinnen met schoolgaande kinderen. Deze gezinnen hadden vermoedelijk een laag inkomen en opleidingsniveau, maar tegelijk zijn inkomen en opleidingsniveau ten opzichte van het Nederlands gemiddelde vermoedelijk niet uitzonderlijk laag geweest. Alle woningen waren sociale huur (of semi-sociale huur gerelateerd aan de Maarssense fabrieken).

[10] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2009/37/groei-bbp-per-inwoner-vooral-door-stijging-arbeidsproductiviteit geraadpleegd op 16 september 2018.

Analyse van de Atlantische Buurt - II - De buurt in 2018

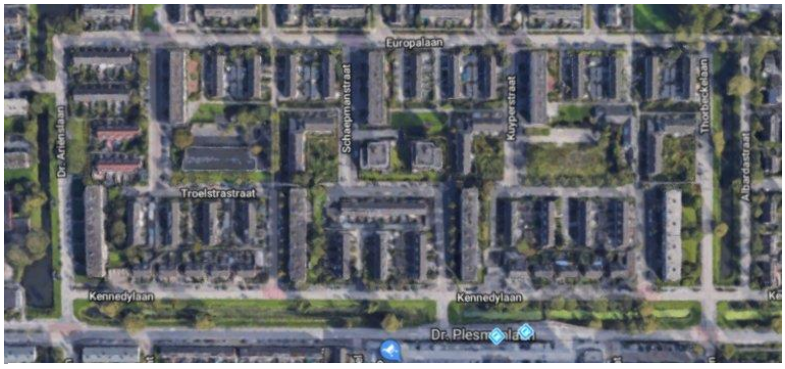
1. De bewoners anno 2018

a. De Atlantische Buurt, Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt als delen van de Staatsliedenbuurt

Heden ten dage is het via openbaar (kosteloos) beschikbare big data van het CBS mogelijk om tot op wijkniveau analyses te maken. Dit gebeurt onder meer door websites die zich hier in specialiseren. Een mooi voorbeeld is de website Allecijfers.nl.

Helaas is deze data enkel beschikbaar op wijkniveau zoals wijken bij het CBS gedefinieerd zijn. In het geval van de Atlantische Buurt, geldt dat de buurt onderdeel is van de grotere Staatsliedenbuurt. Die op onderstaande sattelietfoto is weergegeven.

Figuur 22: Staatsliedenbuurt. Te verdelen in Atlantische Buurt, Maire Hofstedebuurt (tussen Thorbeckelaan en Maarsseveensevaart), en Vijfhovenbuurt (tussen de weilanden en de Europalaan).



Figuur 23: Enkel de Atlantische Buurt

Zoals op de foto is te zien bestaat de Staatsliedenbuurt behalve uit de Atlantische Buurt, ook uit de "Maire Hofstedebuurt" (liggend tussen de Thorbeckelaan en de Maarsseveensevaart, de Kennedylaan en de weilanden) en de "Vijfhovenbuurt" tussen de Europalaan en de weilanden: de Talmastraat, Nolensstraat, Wibautstraat, Van Houtenstraat en Schokkingstraat.

Op de sattelietbeelden is te zien dat de Maire Hofstedebuurt en de Vijfhovenbuurt samen ongeveer 50% van het aantal woningen in de Staatsliedenbuurt uitmaken. De andere ca. 50% wordt gevormd door de Atlantische Buurt. De Atlantische Buurt is weliswaar iets kleiner dan de andere twee

tezamen, maar bevat ook flats en dus meer woningen. Voor zowel de Maire Hofstedebuurt als de Vijfhovenbuurt geldt dat deze wezenlijk andere kenmerken hebben dan de Atlantische buurt. Deze zijn, specifiek voor de typen woningen, hieronder op een rij gezet.

	Atlantische Buurt	**Vijfhovenbuurt**	**Maire Hofstedebuurt**
Type woningen	Portiekflats, seniorenflatjes en rijtjes	Rijwoningen	Rijwoningen, 2-1-kap, vrijstaand
Hoogbouw	Ja	nee	nee
Koop	ca. 36%-40%	> 90%	100%
Particuliere huur	ca. 1-5%	0%	0%
Sociale huur	ca. 60%	< 10%	0%
Woningwaarde funda bij koopwoningen	Ca. €170.000 - €250.000	Ca. €275.000 - €325.000	Vanaf ca. €300.000 tot het hogere segment (€750.000?).

Figuur 24: Staatsliedenbuurt op een rij: Atlantische Buurt afgezet tegen Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt

De invulling van de tabel is gebaseerd op interviews uit de buurt en actuele informatie vanuit funda.nl en kadastralekaart.com. Voor funda is het lastig informatie weer te geven voor typen woningen die op dat moment niet te koop stonden. De waarde van de duurdere woningen in de Maire Hofstedebuurt is daardoor een schatting, gebaseerd op vrijstaande woningen met een flink perceel en vrij uitzicht over de polder. Hoewel de data in de tabel niet volledig accuraat zal zijn, is een significante afwijking onwaarschijnlijk.

Uit de tabel blijkt dat de Atlantische Buurt fundamenteel verschilt van de Vijfhovenbuurt, door de verhouding van koopwoningen en sociale huurwoningen. Het verschil tussen de Atlantische Buurt en de Maire Hofstedebuurt is nog groter en is naast het verschil tussen sociale huur en koop, vooral te zien in de enorme verschillen in de woningwaarde. De Maire Hofstedebuurt is in feite één van de luxere buurten uit Maarssen-Dorp.

Alle data die beschikbaar zijn voor de Staatsliedenbuurt zijn daardoor helaas niet representatief voor de Atlantische Buurt, maar zeer vertekend.

b. Open CBS data Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp

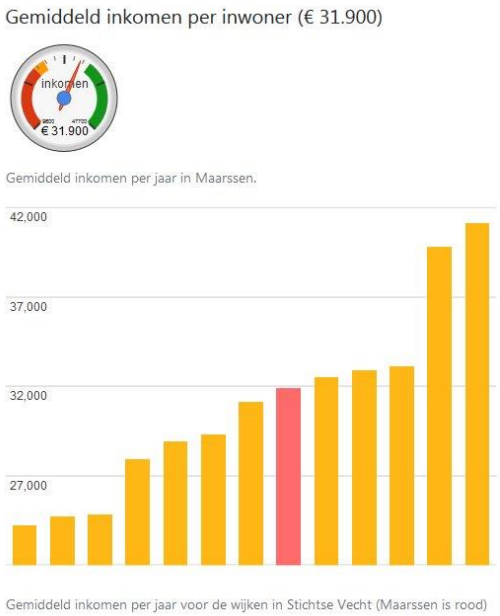
Het is mogelijk om met data op zogenaamd 'pc6-niveau' (dat wil zeggen gebruikmakend van de volledige postcode 1234AB) analyses te maken. Hiervoor moeten bestanden aangeschaft worden bij het CBS en kan daarmee een analyse worden gemaakt. Zo is het mogelijk om analyses te maken enkeL voor de postcodes binnen de Atlantische Buurt, zonder (delen van) overige buurten daar bij te betrekken. Er is dan ruimte voor een zuivere analyse.

Omdat er voor ons als inwoners (niet zijnde een professionele organisatie zoals een gemeente, woningcorporatie of adviesbureau) geen betere data voorhanden is, zullen we ons moeten behelpen met de beschikbare informatie over de Staatsliedenbuurt. De kenmerken van de Atlantische Buurt, de Vijfhovenbuurt en de Maire Hofstedebuurt kennende, kan deze informatie alsnog zeer nuttig zijn. Als bron is gebruik gemaakt van de website Allecijfers.nl die het CBS op zijn beurt raadpleegt. Specifiek is gebruik gemaakt van deze twee adressen:

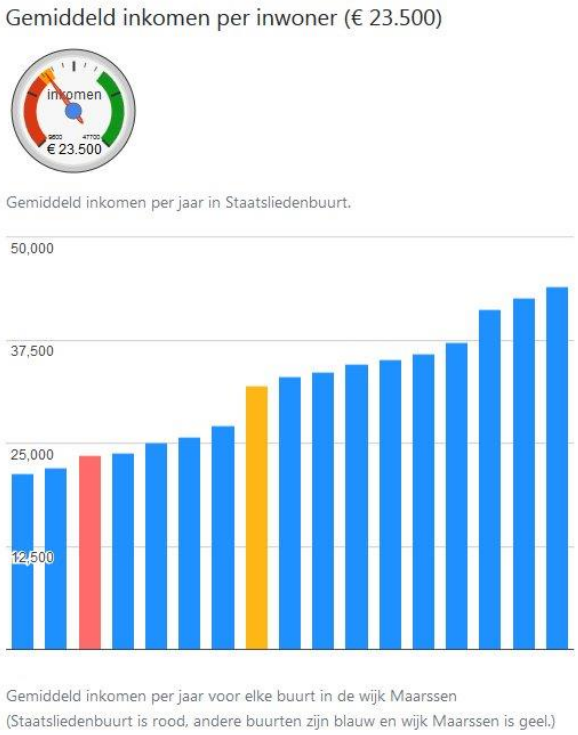
- Data over de Staatsliedenbuurt: https://allecijfers.nl/buurt/staatsliedenbuurt-stichtse-vecht/
- Data over geheel Maarssen-Dorp: https://allecijfers.nl/wijk/wijk-maarssen-stichtse-vecht2/

c. *Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Gemiddeld inkomen*

Het gemiddelde inkomen in de Staatsliedenbuurt ligt op € 23.500,- per jaar. Voor Maarssen-Dorp als geheel is dit gemiddeld € 31.900,- per jaar.



Figuur 25: Gemiddeld inkomen Maarssen-Dorp 2018



Figuur 26: Gemiddeld inkomen Staatsliedenbuurt 2018

Tegelijk is te zien dat Maarssen-Dorp een gemiddelde positie in Stichtse Vecht inneemt. De gemiddelde inkomens per kern lopen in gemeente Stichtse Vecht uiteen van €24.200,- (Nieuwer ter Aa) tot €41.100,- (Oud-Zuilen).

Dit betekent dat een gemiddeld inkomen van €23.500,- voor de Staatsliedenbuurt relatief zeer laag is. Lager dan het gemiddelde van de laagstscorende kern, en vrijwel het laagste binnen Maarssen-Dorp. Wanneer we rekening houden met de flink opstuwende werking van de Vijfhovenbuurt en met name de Maire Hofstedebuurt, mogen we de conclusie trekken dat het gemiddelde inkomen binnen de Atlantische Buurt onder de € 20.000,- per jaar zal liggen. Hiermee is het gemiddelde inkomen in de Atlantische Buurt met afstand het laagste gemiddelde inkomen binnen Maarssen-Dorp.

d. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Leeftijdsopbouw

Wanneer we kijken naar de leeftijdsopbouw in de Staatsliedenbuurt en in Maarssen-Dorp zien we het beeld als weergegeven in bijgaande twee diagrammen. De informatie over de Staatsliedenbuurt komt eigenlijk pas naar voren wanneer we die afzetten tegen geheel Maarssen-Dorp.

Opvallend is het relatief hoge aantal ouderen en het lage aantal kinderen in de Staatsliedenbuurt.

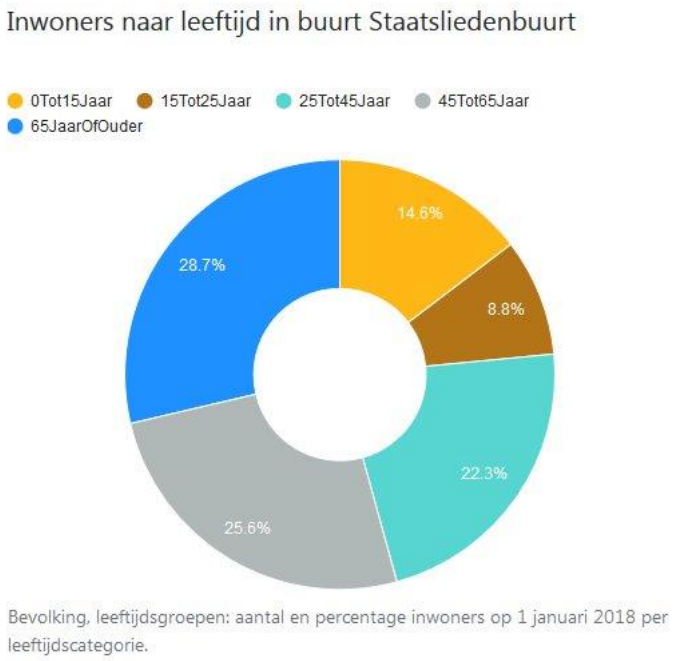
In de Staatsliedenbuurt is bijna 29% van de inwoners 65 jaar of ouder, tegen bijna 23% in Maarssen-Dorp.

De Staatsliedenbuurt telt 14,6% kinderen tot 15 jaar, waar Maarssen-Dorp 17,8 % scoort.

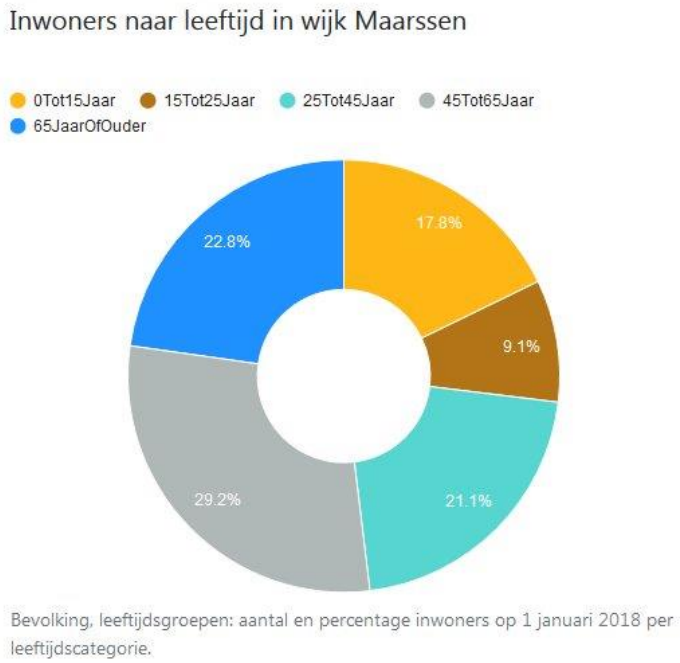
Ook de beroepsbevolking is interessant. In de Staatsliedenbuurt is 56,7% van de inwoners 15 tot 65 jaar oud. Voor heel Maarssen-Dorp is dat 59,4%.

De Staatsliedenbuurt kent daarmee een relatief oudere bevolking en een kleine beroepsbevolking.

Het is moeilijk te zeggen op basis van enkel deze diagrammen of de Vijfhovenbuurt en de Maire Hofstedebuurt hier een temperend effect hebben gehad op de data rond leeftijdsopbouw voor de Atlantische Buurt. Echter, wij kennen de buurt door onderlinge contacten inmiddels goed. Onze inschatting is dan ook dat in de Atlantische Buurt de cijfers nog scherper zijn, met nóg meer 65-plussers en nóg minder kinderen.



Figuur 27: Leeftijdsopbouw Staatsliedenbuurt 2018



Figuur 28: Leeftijdsopbouw Maarssen-Dorp 2018

e. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Burgerlijke staat

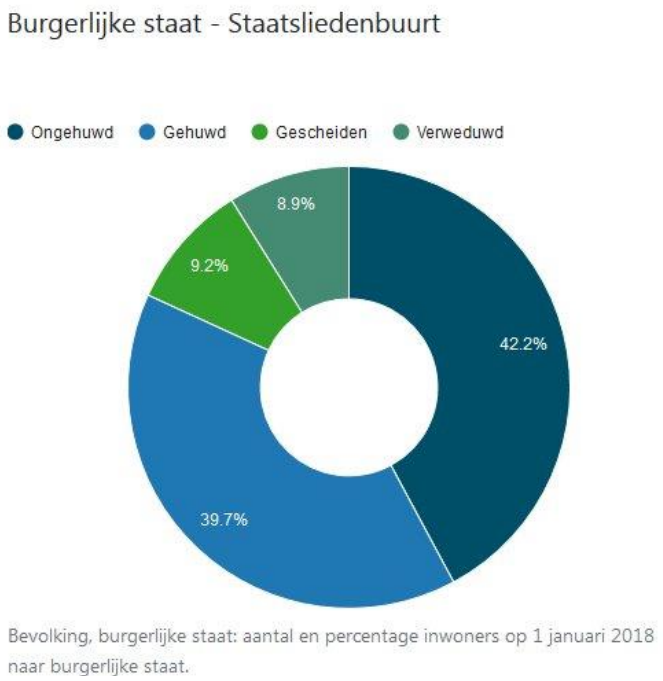
Een andere interessante variabele is de burgerlijke staat (waarbij een geregistreerd partnerschap wordt meegenomen onder de noemer “gehuwd”). De cijfers van verweduwde en gescheiden inwoners trekken de aandacht.

In de Staatsliedenbuurt ligt het aantal gescheidenen en weduwen op 18,1% van alle inwoners. Voor Maarssen-Dorp ligt dat cijfer op 13,9%. Een significant verschil.

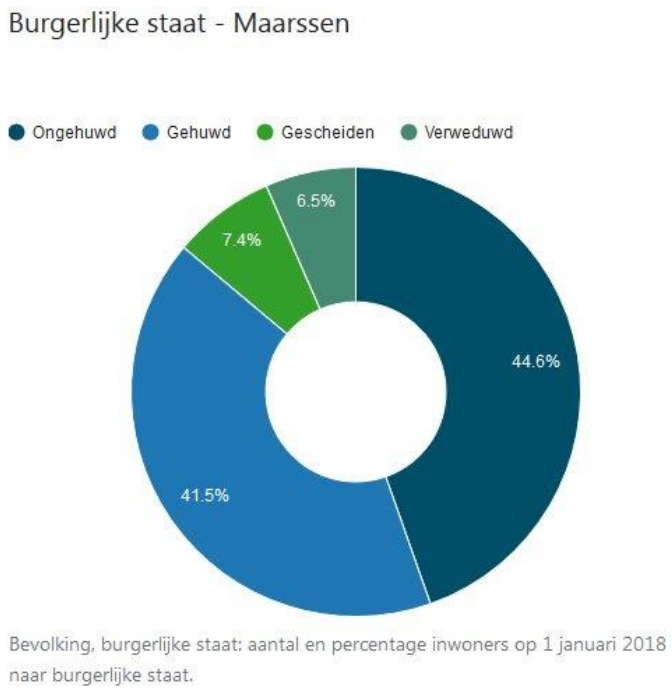
Het hogere aantal weduwen kan mogelijk verklaard worden door de hogere leeftijd in de buurt. Voor het hogere aantal scheidingen geldt dat niet.

Het is moeilijk te zeggen of de Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt hier een temperend effect hebben op de cijfers over de Atlantische Buurt. Omgekeerd is het niet te verwachten dat deze buurten lager zullen scoren dan het gemiddelde voor Maarssen-Dorp, waardoor het voor de hand ligt dat de Atlantische Buurt de cijfers negatiever maakt.

Onze observaties en gesprekken in de buurt onderschrijven bovendien zowel de gemiddeld hoge leeftijd in de buurt, als de hogere kwetsbaarheid die in de buurt aanwezig is en gepaard kan gaan met meer echtscheidingen. Wij verwachten daarom dat het aantal weduwen en gescheidenen in de Atlantische Buurt aanzienlijk hoger ligt dan in de Staatsliedenbuurt als geheel.



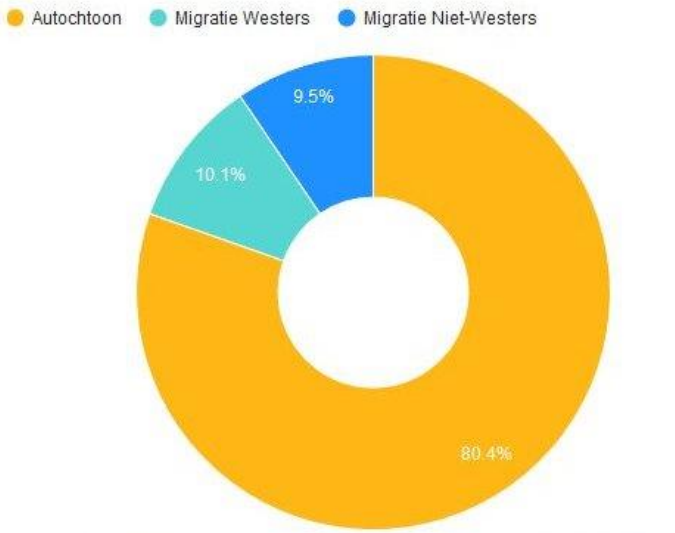
Figuur 29: Burgerlijke staat Staatsliedenbuurt 2018



Figuur 30: Burgerlijke staat Maarssen-Dorp 2018

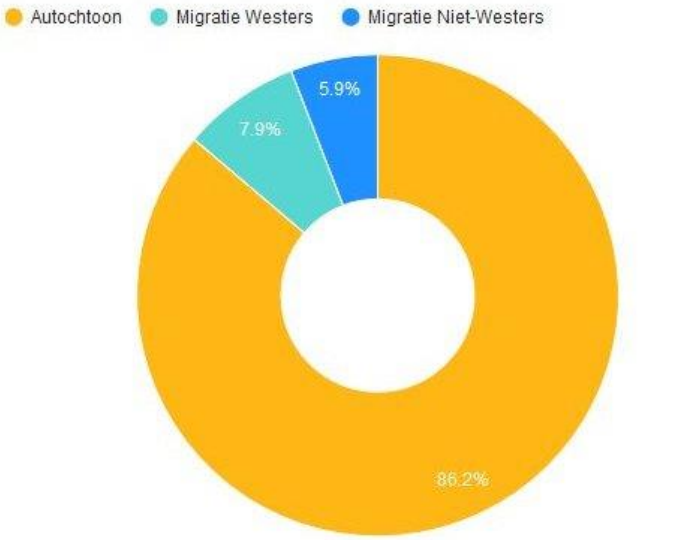
f. Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp: Migratie

Ook over migratie zijn lokale cijfers bekend, zoals in onderstaande twee digrammen te zien.



Donut diagram met een verdeling van de bevolking in Stichtse Vecht naar autochtoon, migratie westers en migratie niet-westers.

Figuur 31: Migratiecijfers Staatsliedenbuurt, 2018

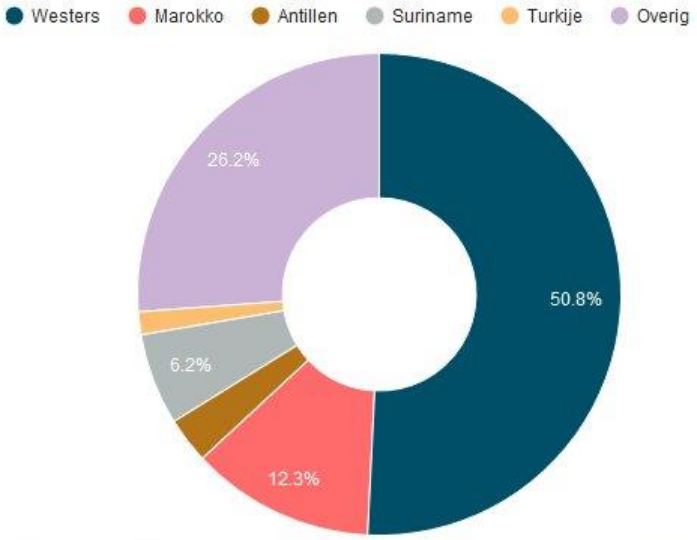


Donut diagram met een verdeling van de bevolking in Stichtse Vecht naar autochtoon, migratie westers en migratie niet-westers.

Figuur 32: Migratiecijfers Maarssen-Dorp, 2018

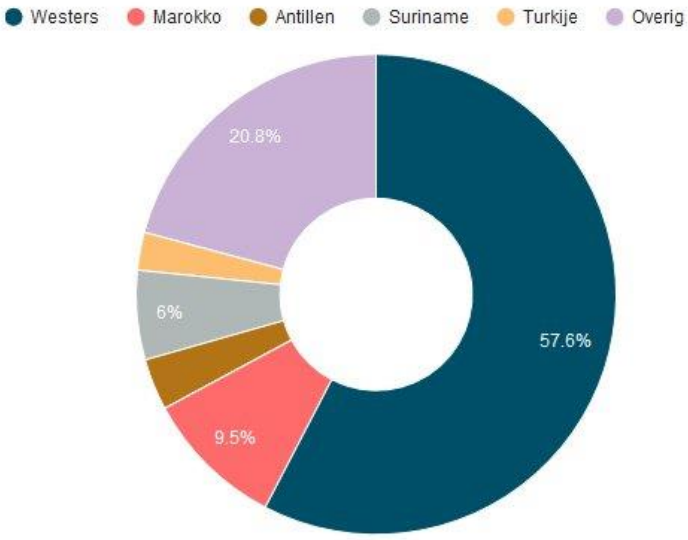
De diagrammen geven een duidelijk verschil weer tussen de Staatsliedenbuurt en Maarssen-Dorp. In de Staatsliedenbuurt heeft bijna 20% van de bevolking een migratieachtergrond. Bijna de helft hiervan (10%) is van niet-westerse oorsprong. In Maarssen-Dorp als geheel is het migratiecijfer slechts 13,9% met slechts 5,9% van niet-westerse oorsprong.

Er is ook data over de afkomst van aanwezige migranten, zoals te zien in onderstaande diagrammen.



Bevolking, inwoners met een migratie-achtergrond worden onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland.

Figuur 33: Migratieachtergrond Staatsliedenbuurt, 2018



Bevolking, inwoners met een migratie-achtergrond worden onderverdeeld in westers en niet-westers op grond van hun geboorteland.

Figuur 34: Migratieachtergrond Maarssen-Dorp, 2018

De cijfers over migratieachtergrond leveren belangrijke constateringen op:

- Het aantal niet-westerse migranten ligt in de Staatsliedenbuurt veel hoger (49,2%) dan in geheel Maarssen-Dorp (42,4%);
- Ook is er een verschil bij Marokkaanse migranten, die 12,3% uitmaken in de Staatsliedenbuurt, versus 9,5% in geheel Maarssen-Dorp;
- Migranten met een "overige" achtergrond komen in de Staatsliedenbuurt (26,2%) veel meer voor dan in de rest van Maarssen-Dorp (20,8%).

In deze cijfers is sprake van een flinke vertekening door de invloed van de Vijfhovenbuurt en Maire Hofstedebuurt op de Staatsliedenbuurt. De cijfers voor de Atlantische Buurt zullen een significant hoger aantal niet-westerse migranten weergeven, verwachten wij. De onderbouwing hiervoor ligt in het cijfer voor "overige" migranten, wat in de Staatsliedenbuurt veel hoger is dan in Maarssen-Dorp, maar dat zeker niet is in de Vijfhovenbuurt of Maire Hofstedebuurt.

- In de Atlantische Buurt is een aanzienlijke Molukse gemeenschap aanwezig. Deze vallen onder de categorie "overig" en helpen de stijgende cijfers verklaren. Deze buurtgenoten wonen volgens onze kennis overwegend in sociale huurwoningen in de buurt. In de Vijfhovenbuurt of Maire Hofstedebuurt zijn zij niet of nauwelijks woonachtig.
- Binnen het zeer grote bestand aan sociale huurwoningen in de buurt (ca. 60% van alle woningen) treffen wij redelijk wat buurtbewoners van "overige" afkomst aan die bovendien niet van Molukse afkomst zijn. Dit betreft onder meer statushouders die gevlucht zijn uit allerlei delen van de wereld.

De conclusie is daarom dat het aantal niet-westerse migranten in de Atlantische Buurt significant hoger is dan 50% van de migranten. Dit steunt ook de observatie dat het aantal niet-westerse migranten in totaal binnen de Atlantische Buurt significant hoger is dan 9.5%, maar vermoedelijk meer in de regio van 20% ligt. Echter kan dit enkel door nader onderzoek en meer data met zekerheid worden gezegd of worden bijgesteld.

g. Eigen observaties buurt: verschillen per deel en veel sociale kwetsbaarheden

In de afgelopen tijd hebben verschillende buurtbewoners hun eigen indruk over de buurt gedeeld. Indrukken die zij hebben opgedaan door er te wonen. Soms pas kort, soms twintig jaren of meer. Daarnaast zijn verschillende buurtbewoners ook langs verschillende huizen gegaan. Hoewel dit alles geen objectief meetbare en dus kwantitatieve indrukken zijn, is het wel degelijk een waardevolle bron van kwalitatieve data die aan de bestaande kwantitatieve data getoetst kan worden.

Het blijkt dat de ervaringen in de buurt verschillen afhankelijk van in welk deel men woont. Hierin zien we de volgende lijn:

- Er is een verschil van blok tot blok. Hierbij lijkt het blok rond de Kuyperstraat de meeste mindere ervaringen met zich mee te brengen, zit het er bij de Schaepmanstraat tussenin en is het bij het blok rond de Troelstrastraat het beste;
- Nabij de Europalaan zijn de ervaringen niet altijd goed of zelfs slecht;
- Aan de Troelstrastraat nabij de Kennedylaan en ten zuidoosten van de school zijn de ervaringen goed;
- Met name in de grijze portiekflats (nabij de Europalaan) vallen mindere ervaringen op.

Bovenstaande uit zich op verschillende manieren, waaronder:

- De kwaliteit van buurtcontacten onderling;

- De mate van zelfstandigheid van de buurtbewoners;
- De mate waarin men voor elkaar open staat;
- Zorgbehoefte van inwoners;
- Het aangezicht van de buurt;
- Het gevoel van veiligheid.

Met name in de Troelstrastraat nabij de Kennedylaan (ten zuidoosten van de school) is het fijn wonen. Het aangezicht van de buurt is goed en mensen hebben goede contacten met elkaar. Dat uit zich bijvoorbeeld door samen een BBQ te organiseren. Mensen houden hun eigen huizen en tuinen goed bij. Het betreft hier een stukje met grotendeels koopwoningen.

Er zijn ook delen van de buurt waar dit weliswaar minder is, maar het toch redelijk goed wonen is.

Dit is minder het geval op andere plaatsen, met name in de noordwestelijke helft van de buurt nabij de Europalaan (de grijze portiekflats met tussenliggende rijwoningen en nabij gelegen seniorenflats) en rondom het blok Kuyperstraat. Hier betreft het grotendeels sociale huurwoningen.

In dit deel van de buurt is de uitstraling minder en hebben buurtbewoners een beeld van verpaupering en verrommeling. De bouwkundige staat is minder (vooral bij de grijze portiekflats). Maar bovenal zijn de indrukken anders. Zo zijn gordijnen vaak gesloten, is onderling contact beperkt, is er een zorgbehoefte en komt criminaliteit voor. Wat door buurtgenoten wordt meegemaakt is onder meer:

- Bewoners / oudere alleenstaanden die de Nederlandse taal niet beheersen en daardoor van alle contact verstoken zijn;
- Oudere alleenstaanden wier fysieke gesteldheid dusdanig is dat zij niet in staat zijn hun woning te verlaten;
- Bewoners die in hun eigen tuin niet over bepaalde zaken durven praten uit angst voor de buren;
- Bewoners die (’s avonds) niet open durven doen als er aangebeld wordt of niet alleen naar huis durven uit angst lastig gevallen te worden.

Er zijn relatief veel problematische omstandigheden die zich uiten door onaangepast gedrag, vervuiling, huiselijk geweld, alcoholisme, enzovoorts.

Het opleidings- en inkomensniveau van de bewoners is over het algemeen laag. Daardoor zijn veel van hen niet in staat voor zichzelf op te komen en aangewezen op de hulp van buren en / of instanties. Deze laten het echter veelal afweten. Na jarenlange pogingen zijn mensen het beu en stralen een houding van “laat-maar” uit. Het is voor hen zinloos gebleken.

Dit uit zich ook in uitspraken die in de buurt gedaan worden, met name nabij de Europalaan. Verschillende voorbeelden hieronder:

"Ik woon hier twintig jaar. Buren heb ik nooit gesproken.”

"Ik ben ernstig ziek. Al die trappen. Op één hoog is nu een flat vrij. Ik mag niet naar beneden verhuizen. Inkomensgrens."

“Ik spreek geen Nederlands."

"Niemand doet iets voor mij, ik doe niets voor iemand."

"Ik zoek een huis voor mij en de kinderen vanaf vandaag. Ik ga scheiden. Ik was geen hoofdhuurder."

"Verdomme. Ik spreek met niemand. Het haalt niets uit."

"De tegels vallen eruit. Het is een en al schimmel in de badkamer."

"Ik had urgentie. Scheiding weet je. Ik had liever ergens anders gewoond."

"Ik heb schulden, 30.000."

"De buurman? Nee, die doet nooit open. Hij spreekt met niemand."

"Ik heb borderline".

"Ik moest de flat wel nemen. De stopcontacten hingen er half uit met tape en al. Voor jou tien anderen, zeiden ze."

"Als het buiten koud is en waait voel ik de tocht binnenkomen en wappert mijn haar."

"Ik had die fucking flat nooit moeten kopen. Al die gebreken."

"Ik hoor alle geluiden van de buren. Het is gehorig. Er wordt niets aan gedaan."

Relatief veel buurtbewoners lijken niet in staat voor zichzelf op te komen en lijken aangewezen op de hulp van buren en / of instanties. Deze laten het echter veelal afweten, zo is de beleving. Na jarenlange pogingen zijn mensen het beu en stralen een houding van "laat-maar" uit. Het is zinloos gebleken voor deze mensen. Daardoor hebben zij geen mondigheid en zijn stil. Hun problemen zijn echter niet verdwenen. Het opleidings- en inkomensniveau van de bewoners in de buurt is over het algemeen laag en zal mogelijk ook een factor zijn waardoor men zich minder snel uitspreekt.

De bewoners van de sociale huurwoningen in de grijze portiekflats en seniorenflats proberen al lange tijd de verhuurder ertoe te bewegen de noodzakelijke bouwkundige gebreken te herstellen. Instanties die daarvoor worden benaderd (huurderscommissie, corporatie Portaal, vereniging van eigenaren) komen niet met resultaat, is de ervaring.

Tot slot speelt ook het gevoel van veiligheid een rol in de buurt.

De buurt, of delen daar van, wordt soms betiteld als het Overvecht van Stichtse Vecht. Delen van de buurt hebben in bijvoorbeeld de afgelopen tien jaar geleden onder drugsdealen, vele inbraken en moedwillige vernielingen. Groepjes jongeren vernielden en vervuilden zaken (bijvoorbeeld speelplaatsjes) en intimideerden bewoners die daardoor liever een langere route namen om thuis te komen of hun kinderen binnen hielden omdat die te bang waren om buiten te spelen.

Recente voorbeelden:

- Twee à drie witte bestelbusjes staan naast elkaar en fungeren als coffeeshop, gefaciliteerd door enkele buurtbewoners;
- Stationair draaiende motor, kort optrekken en krachtig remmen, slaan van portieren, claxonneren, harde muziek, rondlopen, ronddolen, om zich heen kijken, wildplassen in de openbare ruimte, trappen tegen bladmetalen blikjes.

Het gevolg is dat bewoners zich niet veilig voelen in hun eigen omgeving en het vermijden om zich in sommige stukken van een straat te begeven.

2. Bouwkundige staat en energielabels anno 2018

a. Erbarmelijke staat grijze portiekflats, variërende staat overige bebouwing

Het geringe aantal ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen vijftig+ jaar tijd kan het beeld geven dat er vrij weinig in de buurt is veranderd. Niets is echter minder waar. Dit wordt onder meer duidelijk wanneer we kijken naar de bouwkundige staat van de bebouwing.

In de huidige bebouwing is een grofweg tweedeling te maken tussen het deel van de buurt boven de knik in de Troelstrastraat / Dr. Schaepmanstraat / Kuyperstraat en nabij de Europalaan, en het deel onder de knik en nabij de Kennedylaan.

Wanneer we naar de "bovenknikse" bebouwing kijken zien we drie typen gebouwen:

- De drie grijze portiekflats van 24 woningen elk;
- De drie bruine seniorenflats van 14 woningen elk;
- De 79 rijwoningen, vooral de 'blauwe rijwoningen' (55 stuks).

Meest in het oog springend zijn de grijze portiekflats. Dit zijn de hoogste en meest prominente gebouwen in de buurt met vijf lagen: extra opvallend door de ligging naast een open gras/speelveld of schoolplein. Deze flats lijken in bouwkundig slechte staat te zijn. Dit is zelfs dusdanig ver gevorderd, dat de veiligheid van de bewoners bij tijd en wijle in het geding is. Dit blijkt uit:

- De balkons. [11] Deze zijn der mate slecht dat de afgelopen jaren ondersteuning van buitenaf met staanders noodzakelijk was om de veiligheid te garanderen. Deze ondersteuning was soms jarenlang aanwezig;
- De gevels. In februari 2018 is met storm de gevel op de hoek van de flat aan de Kuyperstraat naar beneden komen vallen inclusief raamkozijn. Sinds maart 2018 is een steiger verankerd aan de gevel. Geluiden van metaal op metaal, kraken en butsen zijn te horen. Er is een hoog stalen hek en onkruid dat opschiet en gestaag groeit. Per november 2018 is de gevel van deze flat, evenals die van de flats aan de Dr. Schaepmanstraat en de Troelstrastraat, nog altijd voorzien van een tijdelijke beschermconstructie. De gevel is bij alle flats nog altijd omgeven door hekken en stijgers met de mededeling "LET OP! VALGEVAAR!". De bewoners hebben geen gebruik van hun venster kunnen maken sinds februari 2018;
- De fundering. Men ervaart trillingen. Bij de Kuyperstraat ontstaan scheuren en is het ijzer uit het gewapend beton zichtbaar. Buurtbewoners vermoeden dat de fundering in zeer slechte staat is. De buurtbewoners zijn echter geen bouwkundigen dus dit is niet bevestigd;
- De isolatie en het energielabel. Dit alles is van een kwaliteit die voor 1968 wellicht niet vreemd is, maar anno 2018 volkomen ontoereikend. Gebrekkig onderhoud heeft de isolatie over de jaren niet verbeterd;

Figuur 35: Jarenlang houtjetouwtje bij onveilige balkons, grijze portiekflat Kuyperstraat, 2016.

[11] Google streetview 2016.

- De brandveiligheid. De Veiligheidsregio Utrecht heeft, op verzoek van een bewoner in de Kuyperstraat, in 2018 onderzoek gedaan naar brandveiligheid van de flat. De gemeente buigt zich nu over het rapport. Het gebouw voldoet mogelijk niet aan alle veiligheidsvoorschriften.

Hieronder ter illustratie nog twee foto's van de grijze portiekflat op de Kuyperstraat.[12] De andere flats aan de Schaepmanstraat en Troelstrastraat zijn identiek ingepakt.

Figuur 36: Ingepakte houtjetouwtje gevel, grijze portiekflat Kuyperstraat, september 2018.

Figuur 37: Een waarschuwing in grote letters verliest zijn kracht na inmiddels 9 maanden en doet iets met gevoel van veiligheid. Gevel portiekflat, Kuyperstraat, september 2018.

De bruine seniorenflats en de blauwe rijwoningen zijn er beter aan toe dan de grijze portiekflats. Wel zijn de panden uit de tijd. De seniorenflats hebben weliswaar een lift, maar deze functioneren regelmatig niet. Ook is de isolatie zeer slecht (als deze überhaupt aanwezig is). Zeer vervelend voor bewoners op leeftijd.

Wanneer we naar de "onderknikse" bebouwing kijken zien we twee typen gebouwen:

- De vier bruine portiekflats van 26 woningen elk;
- De bruine rijwoningen (in verschillende subtypen).

Het "onderknikse" deel van de buurt onderscheidt zich doordat de de bouwkundige staat van zowel de flats als de rijwoningen voor de leek beter oogt dan dat het geval is bij met name de grijze portiekflats. Op sommige plaatsen zijn ook opknapwerkzaamheden uitgevoerd door woningcorporatie Portaal.

[12] Foto's Marianne V 8-9-2018

b. Energielek in de buurt: gemiddeld energielabel E

Naast de bouwkundige staat speelt ook de staat van klimaatneutraliteit een rol in de buurt. De beste manier om die in beeld te brengen is door het nagaan van de energielabels die de verschillende gebouwen hebben. Vandaag de dag is dit online eenvoudig in beeld te brengen. Dit laten we zien in onderstaande uitsnede van de buurt.

Figuur 38: Energielabels Atlantische Buurt van EnergieLabelAtlas.nl - september 2018

Direct valt op dat de buurt als geheel, met uitzondering van de nieuwbouw aan de Schaepmanstraat, overal met lage energielabels te maken heeft met hier en daar een enkel label C. Gemiddeld lijkt de buurt niet meer dan label E te scoren. Sowieso wordt vrijwel nergens meer dan label D gescoord.

Diep rood gekleurd zijn de bruine portiekflats aan de zijde van de Kennedylaan. Deze hebben het laagst mogelijke energielabel: G.

Al met al is een gemiddeld label E een slechte score in de buurt. Gegeven de opgave die we met zijn allen hebben om tot klimaatneutraliteit te komen is dit des te opmerkelijker. Actie hierop is noodzakelijk.

3. Bestemming, woontypologie en eigendomssituatie bebouwing anno 2018

a. Belang van deze informatie en wijze van analyse

Belangrijk in de analyse van de buurt zijn de planologische bestemming van het gebied, de woontypologie en de eigendomssituatie.

De bestemming geeft aan wat er op dit moment ruimtelijk is toegestaan in het gebied en waar dus van uit moet worden gegaan, of wat de kaders zijn waar enkel met zeer goede onderbouwing van kan worden afgeweken.

De woontypologie (sociale huur, particuliere huur of koop) zegt iets over de samenstelling van de buurt.

De eigendomssituatie geeft aan welke partijen grondposities hebben. Dit bepaald welke partijen de mogelijkheid hebben om als eigenaar van gronden of gebouwen fysieke ingrepen te doen en waar. Indien dit publieke partijen zijn hebben deze bovendien een maatschappelijke verantwoordelijkheid en taak van waaruit zij kunnen opereren.

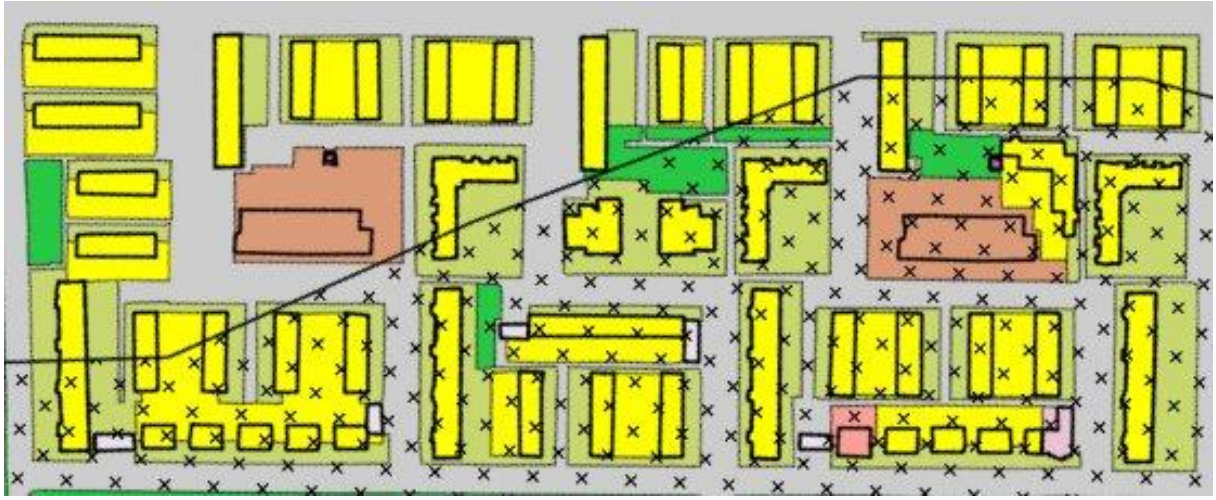
Hoewel het zonder beschikking over gedetailleerde kadastrale eigendomsinformatie niet mogelijk is om hier exact in te zijn, kan er niettemin een degelijke analyse gemaakt worden. Dit is gedaan door gebruikmaking van de gratis openbaar inzichtelijke kadastrale informatie die te vinden is op onder meer de website KadastraleKaart.com: hierin is namelijk duidelijk te zien wanneer diverse percelen eigendom van één eigenaar zijn. Door dit te combineren met de lokale kennis die van de buurt bestaat, ontstaat een degelijke analyse.

b. Geldende bestemmingen in de buurt: Wonen of Maatschappelijk

De Atlantische Buurt valt volledig binnen het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied en kent de volgende bestemmingen:

- Wonen: dit is geldend voor vrijwel alle bebouwing;
- Maatschappelijk: voor de grote (ex-)schoolpercelen aan de Troelstrastraat en Kuyperstraat;
- Bedrijf / Kantoor / Detailhandel: bij een enkel object in de buurt: kantoor, winkel of nutsvoorziening;
- Verkeer / Groen / Tuin: deze bestemmingen bestrijken samen alle openbare ruimte, tuinen en plantsoenen.

De belangrijkste bestemming in het gebied is daarmee Wonen. Ook van groot belang is de bestemming Maatschappelijk, omdat deze is gekoppeld aan de twee zeer grote percelen van de (Ex-scholen aan de Troelstrastraat en de Kuyperstraat die beiden een zeer centrale positie innemen in de buurt. Op onderstaande uitsnede uit het bestemmingplan Maarssendorp Woongebied is dit beter te zien:



Figuur 39: uitsnede bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied

In de bestemmingsplanuitsnede hier boven zijn de woonbestemmingen geel. De maatschappelijke bestemmingen zijn bruin weergegeven. Het is goed te zien dat de bestemming maatschappelijk niet enkel geld voor de (voormalige) schoolgebouwen zelf, maar ook voor een groot deel van het omliggende gebied. Binnen dit gehele gebied moet daarom met deze bestemming rekening gehouden worden.

c. Eigendomssituatie: Strategische positie van Portaal & gemeente Stichtse Vecht

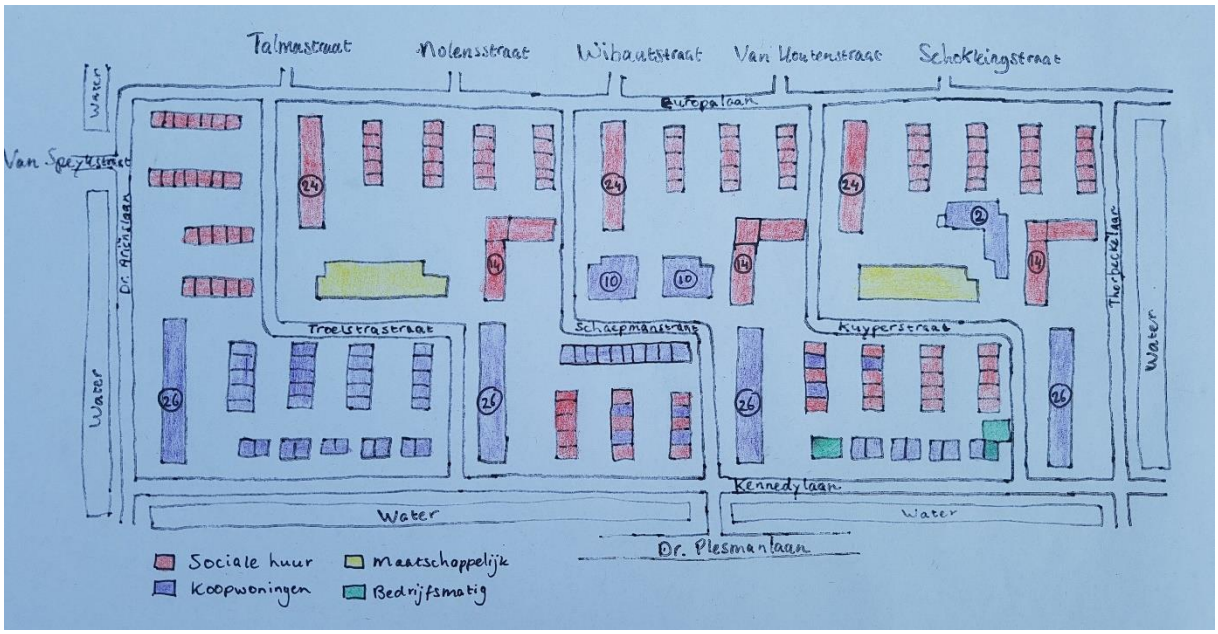
Wanneer we een analyse maken van de eigendomssituatie in de buurt komen we tot een opvallend beeld.

Het blijkt dat ruwweg 60% van alle woningen in het gebied eigendom is van woningcorporatie Portaal. Hiermee is Portaal feitelijk bezitter van bijna tweederde van de bebouwing in de buurt. Hierbij horen mogelijk ook de nodige tuinen of plantsoenen, voor zover die geen eigendom van de gemeente Stichtse Vecht zijn.

Ook de gemeente Stichtse Vecht heeft een hele prominente eigendomspositie in de buurt als eigenaar van de twee grote als Maatschappelijk bestemde (ex-)schoolpercelen aan de Troelstrastraat en Kuyperstraat. Door het formaat en de centrale ligging van deze percelen heeft de invulling hiervan een cruciale rol op de buurt als geheel. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de openbare ruimte en plantsoenen, met uitzondering van mogelijke plantsoenen of tuinen in eigendom van Portaal.

Circa 40% van de bebouwing is eigendom van particulieren. Deze woningen bevinden zich met name in het deel van de buurt gelegen richting de Kennedylaan.

In onderstaande schets van de buurt is schematisch een weergave te zien van de aantallen woningen en de bijbehorende eigendomssituatie: particulier bezit of sociale huur en eigendom van woningcorporatie Portaal. Ook is te zien welke objecten maatschappelijk bestemd zijn en eigendom van de gemeente. Tot slot is ook een enkel bedrijfsmatig object weergegeven.



Figuur 40: Schematische weergave eigendomssituatie, woontypologie en bestemming

Hoewel bovenstaande weergave een hybride beeld geeft, is dit wel zeer sprekend. Hierin komt prominent de strategische positie naar voren die woningcorporatie Portaal en gemeente Stichtse Vecht hebben als eigenaren van het grootste deel van de wijk. En hoewel met name Portaal veel bezit heeft, is het bezit van gemeente Stichtse Vecht gepositioneerd op de twee plaatsen die de meeste uitstraling op de rest van de buurt hebben door de centrale ligging in de buurtopbouw. Een logische centrale ligging, aangezien het de schoollocaties betreft waar omheen de buurt in de jaren zestig is ontworpen.

Tot slot moeten nog twee belangrijke details vermeld worden:

- De grijze portiekflats van Portaal bevatten een enkele woning die verkocht is;
- Binnen de bruine flats in particuliere handen, en mogelijk ook in de overige particuliere woningen, is een enkele keer sprake van particuliere huur.

d. Woontypologie: De Atlantische Buurt bestaat uit ca. 60% geconcentreerde sociale huur

Uiteraard heeft het feit dat ca. 60% van de ca. 400 woningen in de buurt bezit is van woningcorporatie Portaal nog een tweede betekenis: al deze woningen zijn namelijk sociale huur. Dit is een enorm hoog percentage binnen een buurt. Daarbij is dit ook zeer geconcentreerd:

- Het deel van de buurt nabij de Europalaan bestaat voor vrijwel 100% uit sociale huur;
- Nabij de Kennedylaan is er ook sociale huur maar ook veel particulier bezit;
- Rondom de Kuyperstraat is het particuliere bezit nabij de Kennedylaan lager. Voor dit gehele deel van de buurt rond de Kuyperstraat is er sprake van ca. 70-75% sociale huur naast de ca. 100% sociale huur die er ook hier is nabij de Europalaan.

Dergelijke percentages en concentraties sociale huur zijn der mate hoog dat hierin waarschijnlijk een belangrijke verklaring ligt van de sociale problematiek in de Atlantische Buurt.

Conclusie: De Atlantische Buurt in de kou - sociaal kwetsbaar met een energielek

De Atlantische Buurt is tijdens de wederopbouw en vanaf begin jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd in een tijd dat geheel Maarssen-Dorp sterk werd uitgebreid om te voldoen aan de toenmalige woningbehoefte en de algehele stand van Nederland en Maarssen destijds:

- Er werden ca. 400 woningen gebouwd, allen (semi-)sociale huur;
- Er werden specifieke seniorenwoningen gerealiseerd (42 woningen);
- Er was huisvesting voor de gezinnen van de fabrieksarbeiders in Maarssen (104 woningen);
- Er werden twee scholen en een zwembad gebouwd voor de buurt en het dorp;
- De buurt verrees in korte tijd want er moest snel, veel en goedkoop gebouwd worden;
- In de buurt woonden veel (jonge) gezinnen;
- Het gemiddeld inkomen in de buurt lag niet hoog, maar afgezet tegen het gemiddelde van Nederland en Maarssen in die tijd (wat ook niet hoog was) viel dat mee.

Sinds de jaren zestig is Nederland echter zeer veranderd. Dit blijkt onder meer uit:

- De welvaart, het gemiddelde inkomen en het opleidingsniveau van de Nederlandse bevolking is enorm gestegen;
- Er is een toenemende vergrijzing (er zijn steeds meer ouderen);
- Er is ook sprake van ontgroening (er zijn minder kinderen);
- Door migratie groeit de Nederlandse bevolking echter nog steeds;
- Huishoudens in Nederland zijn gemiddeld kleiner geworden.

In de Atlantische Buurt komen deze veranderingen ook tot uiting. Maar dat is niet op een gemiddelde manier het geval: De Atlantische Buurt wordt gekenmerkt door sociale problematiek. Afgezet tegen geheel Maarssen-Dorp betekent dit voor de Atlantische Buurt onder meer het volgende:

- Het gemiddelde inkomen in de buurt ligt waarschijnlijk onder de € 20.000,- en zeker onder de € 23.000,-. Daarmee is het met afstand het laagste in Maarssen-Dorp;
- Er zijn zeer veel 65-plussers in de buurt, waarschijnlijk meer dan een derde;
- Er wonen weinig kinderen;
- Er is een kleine beroepsbevolking;
- Er zijn veel weduwen en gescheidenen;
- Er zijn veel bewoners van niet-westerse oorsprong.

Deze kwetsbaarheden maken de Atlantische Buurt tot één van de meest kwetsbare buurten in de gemeente Stichtse Vecht en mogelijk de meest kwetsbare in Maarssen-Dorp. Dit wordt onderschreven door ervaringen van bewoners in de buurt. Deze ervaringen en de uitspraken van bewoners brengen scherp naar voren hoe schrijnend het in de buurt kan zijn.

"Ik woon hier twintig jaar. Buren heb ik nooit gesproken."
"Ik ben ernstig ziek. Al die trappen. Op één hoog is nu een flat vrij. Ik mag niet naar beneden verhuizen. Inkomensgrens."
"Ik had urgentie. Scheiding weet je. Ik had liever ergens anders gewoond."

De buurt staat sociaal gezien in de kou. De oorzaken hiervan lijken twee-ledig te zijn en met name te liggen bij de bevolkingssamenstelling in de buurt door het grote percentage sociale huur en de uitstraling en kwaliteit van de fysieke omgeving.

Wat de fysieke kwaliteit van de omgeving betreft vallen twee zaken scherp op:

- De grijze portiekflats nabij de Europalaan zijn in erbarmelijke staat en vormden al meermaals een gevaar voor bewoners, omwonenden en voorbijgangers;
- De buurt heeft een energielek: het gemiddelde energielabel in de buurt is E.

Een scherpe blik op de bestemmingen, woontypologie en eigendomssituatie in de buurt levert interessante inzichten op.

Na de voltooiing van de buurt ca. 1975 zijn er nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen geweest. Wel is er een afname geweest van het aantal sociale huurwoningen, mede door de verkoop van alle woningen in de bruine portiekflats bij de Kennedylaan aan voornamelijk de daar wonende fabrieksarbeiders. Ook zijn er na de start van de kredietcrisis wat verkopen van sociale huurwoningen geweest.

De Atlantische Buurt bestaat anno 2018 uit ruwweg drie delen:

- Ca. 60% bestaat uit sociale huurwoningen van woningcorporatie Portaal;
- Ca. 40% bestaat uit koopwoningen of particuliere huur;
- De twee (voormalige) schoollocaties aan de Kuyperstraat en Troelstrastraat zijn eigendom van de gemeente Stichtse Vecht.

Opvallend is de prominente positie van woningcorporatie Portaal en het hoge percentage sociale huurwoningen. Het hoge percentage sociale huurwoningen in de buurt is bovendien ook geconcentreerd gesitueerd nabij de Europalaan in het gebied waar ook de in erbarmelijke staat verkerende grijze portiekflats staan. Ook in de omgeving Kuyperstraat zijn er extra veel sociale huurwoningen.

Opvallend is bovendien de centrale positie die de gemeente Stichtse Vecht in de buurt inneemt als eigenaar van twee prominente (ex-)schoollocaties met een geldende Maatschappelijke bestemming in het hart van de buurt.

De prominente plaats die wordt ingenomen roept daarom de vraag op of gemeente Stichtse Vecht en woningcorporatie Portaal niet gezamenlijk iets voor de Atlantische Buurt zouden kunnen en moeten betekenen. Gezien hun eigendomssituatie zijn er potentieel sterke instrumenten om tot ingrepen te komen. Beiden zijn bovendien publieke entiteiten die vanuit hun aard bij uitstek zijn toegerust om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en in dit geval op de kwetsbaarheden van de Atlantische Buurt. Sterker nog: beleid en regelgeving kan hen hiertoe oproepen.

Voor hier nader op wordt ingegaan moet echter eerst bekeken worden wat de mogelijke oorzaken zijn van de sociale problematiek in de buurt en de slechte staat van duurzaamheid. Daarbij moeten ook mogelijke interventies in beeld gebracht worden en de eventuele beperkende werking die er kan zijn van wet- en regelgeving.

Analyse: mogelijke oorzaken en interventies

1. Energie & klimaatneutrale bebouwing

a. Slechte isolatie bebouwing jaren '60 en '70

Tijdens de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van grote woningnood in Nederland. Enerzijds had dit te maken met de tijdens de oorlog geleden schade, anderzijds met de enorme bevolkingsexplosie die Nederland kenmerkte in de periode van ca. 1945-1965. Om te voldoen aan de grote behoefte aan huisvesting en voorzieningen voor de vele nieuwe inwoners werd er veel gebouwd. Dit moest, gezien de hoge nood, vooral snel gebeuren. Bovendien moest dit vooral goedkoop zijn. Daarbij was er ook een tekort aan bouwmaterialen. Er werd steeds meer in prefab gebouwd en steeds uniformer.

Ook ten tijde van de bouw van de Atlantische Buurt (ca. 1963-1975) stond bij het snelle en goedkope bouwen energiebesparing niet op de prioriteitenlijst. Fossiele energie was immers nog goedkoop in deze periode. Dat veranderde pas met de eerste oliecrisis (1973), toen de buurt al (vrijwel?) afgebouwd was.

Zo waren dit in deze periode in Rotterdam[13] de kenmerken van de woningen die werden gebouwd:

- dragende wanden van beton of steen;
- voor- en achtergevel gemetseld met spouw, vanaf ca. 1974 licht geïsoleerd;
- voor- en achterpui van huizen kan ook bestaan uit een raampartij en een borstwering, in beton, steen of hout. Soms wordt ook een ander plaatmateriaal gebruikt. Ook hiervoor geldt dat er vanaf 1974 matige isolatie werd toegepast;
- houten kozijnen met vaste en draaiende delen met verouderd dubbel glas;
- houten dak met een schuine kap en pannen. Vanaf 1975 wordt er matige isolatie toegepast;
- ongeïsoleerde dakkapellen geplaatst om de leefruimte op de zolder te vergroten;
- de aansluiting van de muren op het dak geeft vaak een warmtelek;
- natuurlijke ventilatie door kozijnroosters en natuurlijke trek via een ventilatiekanaal naar het dak.

Dit zal in de Atlantische Buurt niet wezenlijk anders zijn geweest bij de bouw. De isolatie van de woningen in de Atlantische Buurt is daarom logischerwijs (recente isolatieaanpak uitgezonderd) van een zeer laag niveau. Het is daarom weinig verbazend dat er in de Atlantische Buurt als geheel gemiddeld het label E geldt. Dit is helaas een kenmerk van de bouw uit deze tijd in Nederland.

[13] https://www.rotterdamenergiebesparing.nl/dev/type-bouwperiodes/een-woning-uit-de-jaren-60-en-70

b. Landelijke afspraken isolatie corporatiewoningen

Gelukkig zijn hierover afspraken gemaakt op landelijk niveau. Echter, de verduurzaming van de woningvoorraad loopt landelijk flink achter op het schema van afspraken voor 2020.
Het Sociaal Cultureel Planbureau schrijft hierover in *De sociale staat Van Nederland 2017*:

> *"Vooral woningen ouder dan 1970 blijven achter, hoewel er door na-isolatie nog wel enige verbetering bereikt is. De verrichtingen tot dusverre zijn nog niet vertrouwenwekkend met het oog op afspraken tussen corporaties (koepelorganisatie Aedes (…) en het ministerie van bzk uit 2012 (Convenant energiebesparing huursector). Daarin zijn doelen gesteld voor 2020: gemiddeld het label B voor sociale huurwoningen (…)"*[14]

Hoewel woningcorporatie Portaal aangeeft[15] gemeentebreed bezien hiervoor in de gemeente Stichtse Vecht op koers te liggen, is er in de Atlantische Buurt, waar het gemiddelde label E is, nog veel te doen. Om de Atlantische Buurt verder te helpen richting klimaatneutraliteit zijn forse ingrepen in de bestaande bebouwing noodzakelijk.

[14] Sociaal Cultureel Planbureau, De sociale staat van Nederland 2017, blz. 313.
[15] Prestatieafspraken Stichtse Vecht 2018: Gemeente, Portaal en Huurdersraad.

2. Sociale problematiek & sociale huur

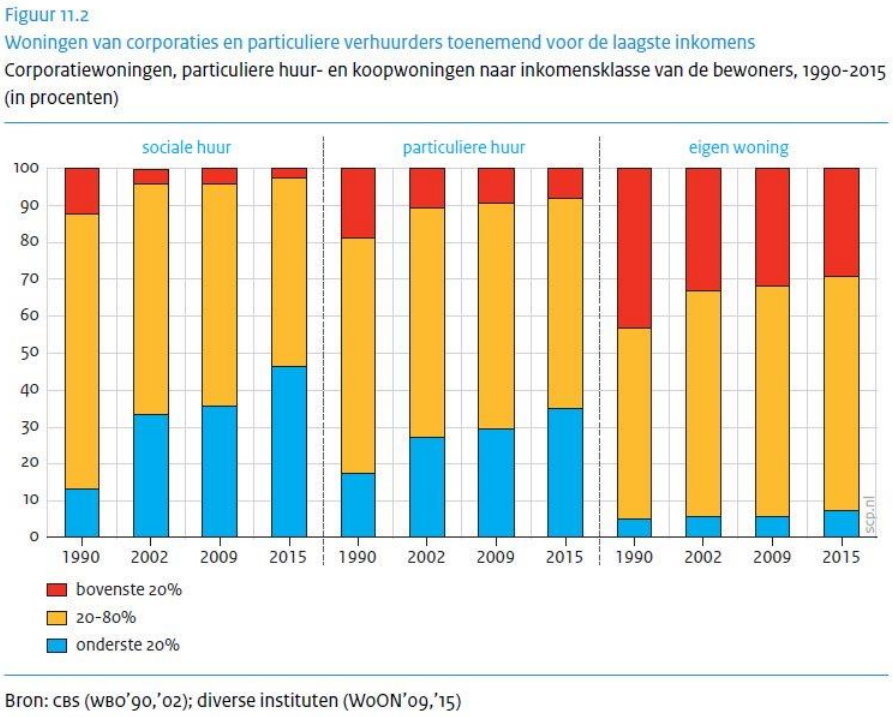
a. SCP: Explosieve groei aandeel lage inkomens in sociale huur

De sociale huur in Nederland is anno 2018 niet meer gelijk aan die van de jaren zestig van de vorige eeuw, toen de Atlantische Buurt werd ontworpen en gebouwd. Dat is een belangrijke constatering. Maar waar uit bestaan dan de verschillen?

Het Sociaal Cultureel Planbureau schrijft hierover in *De sociale staat Van Nederland 2017* het een en ander in het elfde hoofdstuk "Wonen en omgeving". Een belangrijke constatering is dat het aandeel lagere inkomens in de sociale huur explosief is gegroeid:

> *"Het aandeel van de laagste 20% inkomens onder corporatiehuurders verviervoudigde bijna in de afgelopen 25 jaar, van 12% tot ruim 45%. In de jaren negentig verliep dit proces snel en de laatste paar jaar versnelde deze ontwikkeling opnieuw."*[16]

Dit wordt geïllustreerd in bijgaande figuur van het SCP: [17]



Figuur 41: Toenemend aandeel laagste inkomens in sociale huur (SCP)

De oorzaak hiervoor ligt in de selectieve uitstroom van de hogere en middeninkomens uit de corporatiewoningen (naar koophuizen) en de verkoop van een aantal corporatiewoningen aan huurders met een middeninkomen, aldus het SCP.[18]

[16] SCP, De sociale staat van Nederland 2017, blz. 310.
[17] Idem, blz 311.
[18] Idem, blz. 310.

De laatste jaren zal strenge woningtoewijzing hierin meespelen: de inkomensgrens voor toewijzing van een sociale huurwoning is verlaagd, zodat de hogere middeninkomens niet meer in aanmerking komen. Deze ontwikkeling is conform het (door Brussel gevraagde) beleid om sociale huur meer voor de laagste inkomens te reserveren; zo wordt die van publieke voorziening tot sociaal vangnet, aldus het SCP.[19]

b. SCP: Flink toegenomen sociale problematiek in sociale huurwoningen

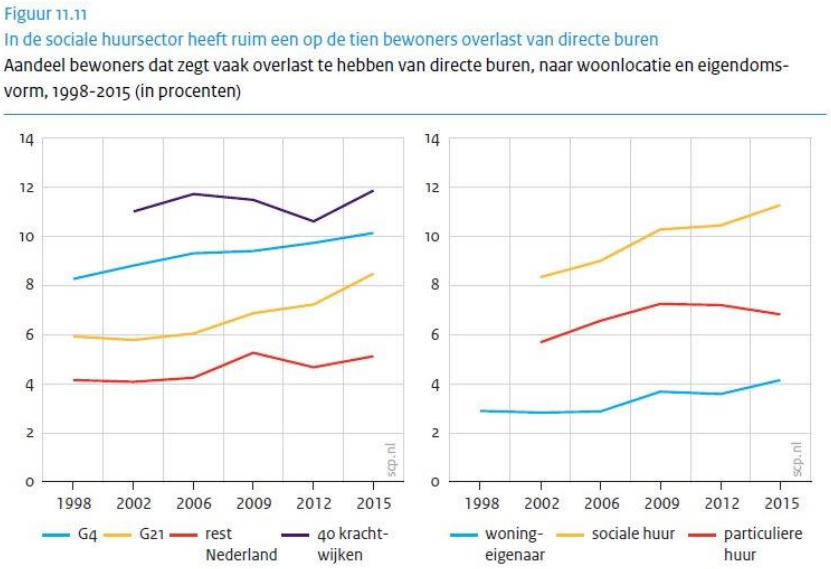
Het aantal zeer lage inkomens in sociale huurwoningen is gemiddeld dus gestegen van 12% in 1990 naar 45% in 2015 en in 2018 wellicht zelfs meer dan dat. Dat is fors. Maar wat zegt dat precies? Het SCP schrijft hierover het volgende:[20]

> *"Ruim de helft van de huishoudens met een laag inkomen heeft te maken met een voorziening in het sociale domein en een op de tien zelfs met combinaties van jeugdzorg, Wmo en werkloosheid (Pommer en Boelhouwer 2016: 128). Daarom kan verwacht worden dat de sociale problematiek in corporatiewoningen flink is toegenomen."*

Volgens het SCP is het aandeel bewoners van sociale huurwoningen waar sociale problematiek speelt dus zeer groot. De vraag die zich dan aandient is waar deze problematiek uit bestaat. Gelukkig wordt ook hierover het een en ander door het Sociaal Cultureel Planbureau toegelicht en is er meer te lezen in ander onderzoek. Enkele zaken worden hier aangehaald.

c. SCP: Hinder directe buren vooral in sociale huursector

Zo is gebleken dat vooral in de sociale huursector de hinder van directe buren een issue is dat bovendien vanaf 2002 flink toenam tot ruim een op de tien huurders, aldus het SCP.[21] Dit wordt geïllustreerd in figuur 42.[22]



Figuur 42: Overlast van buren in sociale huursector

Het SCP brengt deze informatie opnieuw in relatie met de toewijzingseisen ten aanzien van woningen die resulteren in meer lagere inkomens en meer mensen met een zorgbehoefte. Ook noemt het SCP de mogelijke rol van statushouders:

[19] Idem, blz. 310.
[20] Idem, blz. 311.
[21] Idem, blz. 327.
[22] Idem, blz. 328.

"Mogelijk speelt de striktere toewijzing van woningen aan mensen met een kleine beurs en mensen met sociale problematiek een rol, en mogelijk ook het toegenomen aantal statushouders."[23]

d. SCP: Minder buurtinzet bij lagere inkomens, lager opgeleiden en ouderen

Het SCP geeft aan dat blijkt dat mensen met het klimmen der jaren minder om hulp vragen, met name vanaf het zeventigste levensjaar:

"Vanaf het zeventigste levensjaar neemt hulp als wederdienst dan ook scherp af en stijgt de afhankelijkheid van spontaan aanbod en hulp via een intermediair, zoals een welzijnsorganisatie, familie of vrienden (Vermeij 2016)".[24]

Wat ook helpt is als de relatie wederzijds is en de ene buur de andere niet eenzijdig om steun of diensten vraagt. Maar niet iedereen is bij machte om een wederdienst te verlenen, aldus het SCP. Het SCP gaat verder en benoemd ook de invloed van inkomen en opleiding:

"Een laag inkomen, een lage opleiding en jong zijn verminderen de kans op inzet voor de buurt (Van Noije 2016)."[25]

Ook een migratieachtergrond verkleint die kans, maar bij nadere inspectie blijkt dit vooral onder de eerste generatie het geval, aldus het SCP.[26]

[23] Idem, blz. 327.
[24] Idem, blz. 329.
[25] Idem, blz. 330.
[26] Idem, blz. 330.

3. Wet- en regelgeving verergert sociale problematiek in sociale huursector

a. Beperktere mogelijkheden in toewijzingsbeleid en urgentieverklaringen

In de afgelopen jaren is de wet- en regelgeving rond de toewijzing van sociale huurwoningen verscherpt. Hierdoor hebben woningcorporaties minder invloed op de woningtoewijzing.

Toewijzing vindt grofweg plaats volgens de volgende criteria:[27]

- Inschrijfduur wordt algemeen als rangordecriterium gebruikt voor een sociale huurwoning;
- Er gelden eisen omtrent een passend inkomen en grootte van huishoudens in relatie tot verschillende sociale huurwoningen.

Hierbij speelt de Europees gedicteerde toewijzingsnorm een rol, aldus het SCP.

Tegelijk zijn ook de mogelijkheden voor het geven van een urgentieverklaring verminderd. Dit is nu enkel nog mogelijk voor mensen:[28]

- wier huis voor stadsvernieuwing wordt afgebroken;
- mensen uit maatschappelijke opvang;
- in levensbedreigende situaties.

Het gevolg van de verscherpte regelgeving is dat een steeds groter aandeel mensen met lagere inkomens of mensen die al in een sociaal problematische toestand verkeren een sociale huurwoning bewoont. De gemiddelde sociale problematiek in de sociale huursector neemt hierdoor onvermijdelijk toe.

b. Quota voor huisvesting statushouders beperken toewijzingsmogelijkheden

Ook de huisvesting van statushouders heeft invloed op de samenstelling van de bewoners van sociale huurwoningen. Stichtse Vecht is hierin geen uitzondering.

In de afgelopen jaren is de huisvesting van statushouders een belangrijk thema geworden. Landelijk is het aandeel toewijzingen aan statushouders opgelopen van 6% van de vrijkomende corporatiewoningen in 2014 naar 14% in 2015 en 32% in 2016, het (incidentele) piekjaar wat betreft het aantal te huisvesten vluchtelingen (Priemus 2017), aldus het Sociaal Cultureel Planbureau.[29] Data over 2017 zijn ons nog niet bekend. Het aantal te huisvesten statushouders is nu lager dan in 2016, maar nog altijd bestaat er een belangrijke opgave voor gemeenten. De gemeentelijke taakstellingen om vastgestelde aantallen statushouders te huisvesten (naar rato van het inwonertal van de gemeente) zijn overeind gebleven, zodat er toch woningen gevonden moeten worden. Dat is ook zo in Stichtse Vecht.

Tot juli 2017 hadden statushouders een voorrangsstatus op de sociale woningmarkt, maar dat principe is verlaten om meer ruimte te geven aan ‘gewone’ woningzoekenden, onder wie starters op de woningmarkt.[30] Maar, omdat er wel degelijk quota blijven staan waar gemeenten aan moeten doen, blijft er een belangrijk effect van de huisvesting van statushouders bestaan op de woningtoewijzing in gemeenten. Een significant deel van nieuwe sociale huurwoningen zal, om aan de quota te voldoen, aan statushouders moeten worden toegewezen.

---

[27] Idem, blz 321.
[28] Idem.
[29] Idem.
[30] Idem.

Bij statushouders kan een scala aan sociale moeilijkheden aan de orde zijn. Statushouders komen in Nederland vanuit het buitenland. Het leren spreken van de taal is een flinke opgave. Zonder de beheersing van de taal is integratie in de buurt moeilijk. Tegelijk komen statushouders niet zonder reden naar Nederland toe: in het land van herkomst is vaak sprake van allerlei moeilijkheden of problemen geweest, die logischerwijs soms ook meegenomen worden naar Nederland. Denk bijvoorbeeld aan het verlies van dierbaren wat verwerkt moet worden. Dergelijke zaken maken deze groep kwetsbaarder dan gemiddeld.

Aangezien een substantieel deel van sociale huurwoningen in Stichtse Vecht aan statushouders moet worden toegewezen, heeft dit dus impact op het niveau van sociale problematiek in de sociale huurwoningen in Stichtse Vecht. Dit is daarom logischerwijs des te meer het geval wanneer veel sociale huurwoningen bij elkaar geconcentreerd zijn.

4. Aantoonbaar succesvolle interventies in kwetsbare buurten

a. Diversificatie is nodig, instrumenten in aanwijzingsbeleid sociale huur ontbreken

Binnen verschillende groepen bewoners van sociale huurwoningen is volgens onderzoek van onder meer het Sociaal Cultureel Planbureau sprake van een significant grotere kans op sociale problematiek en aanraking met zorg en gemeente, bijvoorbeeld op basis van de WMO. Diversificatie in de samenstelling van de bewoners van een buurt is daarom belangrijk.

Immers, wanneer het aantal inwoners met sociale problemen binnen een wijk gemiddeld lager is, is de betreffende buurt beter in staat deze problematiek te absorberen of er mee om te gaan. Dit kan een dempend effect op de sociale problematiek hebben. Omgekeerd kan een hoog aantal mensen mets sociale problematiek in een buurt juist een verergerend effect hebben en in zekere zin "olie op het vuur" gooien.

Ingrijpen op de samenstelling van inwoners in een buurt die in grote mate bestaat uit sociale huurwoningen is echter moeilijk. Wet- en regelgeving beperkt de ruimte die gemeenten en corporaties hierin hebben enorm.

b. SCP: fysieke ingrepen verbeteren aantoonbaar sociale problematiek in een buurt

Welke mogelijkheden tot interventie in sociaal kwetsbare buurten zijn er wel? En zijn deze ook effectief? Het Sociaal Cultureel Planbureau heeft dit onderzocht in de publicatie "Wonen, wijken en interventies" uit 2011. De uitkomsten hiervan zijn zeer interessant: er blijken *aantoonbaar werkende interventies* te zijn. Deze interventies worden *gedaan in het fysieke domein* om een *effect* te hebben *in het sociale domein*.

Het SCP heeft vier fysieke interventies in buurten met sociale problematiek onderzocht op de vraag of deze een effectief instrument zijn om leefbaarheid en veiligheid te verbeteren.[31] Dit zijn de volgende interventies:

- Herstructurering (oude woningen slopen en door nieuwe woningen vervangen);
- Verkoop van sociale huurwoningen;
- Groenaanleg;
- Aanleg van sport- en speelvoorzieningen.

Het SCP komt hierbij tot diverse conclusies. Centraal hierin blijkt het effect te staan dat een interventie heeft op de samenstelling van de bevolking in de buurt. De conclusies uit het onderzoek va het SCP geven niet alleen inzicht over de bovengenoemde vier interventies, maar ook over combinaties van deze interventies of variaties daar binnen. Voor het leesgemak zijn hieronder de door het SCP waargenomen effecten op een rij gezet:

[31] Sociaal Cultureel Planbureau: "Wonen, wijken en interventies, krachtenbeleid in perspectief" (2011), blz. 96.

Door Sociaal Cultureel Planbureau onderzochte interventies in buurten	Vastgesteld effect op de sociale cohesie, leefbaarheid & veiligheid in de buurt
"Gewone" herstructurering met behoud sociale huur	***Gunstig effect***
"Specifieke" herstructurering met verandering sociale huur naar koop	***Sterkste gunstig effect***
Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders	***Gunstig effect***
Verkoop sociale huurwoningen aan derden	***Sterker gunstig effect***
Groenaanleg	*Nauwelijks effect*
Aanleg sport- & speelvoorzieningen	*Nauwelijks effect*

Figuur 43: sociale effectiviteit fysieke interventies (SCP)

Bij *"gewone" herstructurering*, waarbij bestaande (verouderde) bebouwing door nieuwe wordt vervangen, stelt het SCP een gunstig effect vast op de sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid.[32]

Bij *"specifieke herstructurering",* waarbij sociale huurwoningen vervangen worden door koopwoningen, is dit effect echter veel sterker, dit is zelfs de sterkst gunstige interventie uit het onderzoek. [33]

Ook bij de *verkoop van sociale huurwoningen* worden gunstige effecten aangetoond. Bij verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders is er een gunstig effect. Is er echter sprake van verkoop van sociale huurwoningen aan derden dan is er een sterker gunstig effect. [34]

Ook de effecten *van groenaanleg en van de aanleg van sport- & speelvoorzieningen* is onderzocht. Effecten hiervan blijken er nauwelijks te zijn, waardoor dit een weinig zinvolle interventie in een buurt lijkt wanneer het doel is om de sociale cohesie en leefbaarheid te verbeteren.[35]

Interessant is de verklaring van het SCP achter de onderzoeksresultaten. Hieruit blijkt dat gunstige effecten bereikt lijken te worden door:

- Verandering in de bevolkingssamenstelling;
- Verandering in de eigendomsverhouding;
- Kwaliteitsverbetering van bebouwing.

Bij de verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders is er een gunstig effect op sociale cohesie. Hierbij wordt niet de woningvoorraad aangepast, maar enkel de relatie tussen de bewoners en hun woning (de eigendomsverhouding verandert). Het SCP veronderstelt dat bewoners *door de andere eigendomsverhouding* meer investeren in- of zich meer verbonden voelen met hun woning en de woonomgeving.[36] Ook ziet het SCP een gunstig effect op de veiligheidsbeleving, criminaliteit, verloedering en tevredenheid van bewoners met hun woonomgeving.

[32] Idem.
[33] Idem, blz. 98.
[34] Idem, blz. 96.
[35] Idem, blz. 97.
[36] Idem, blz. 96.

Wanneer er gekozen wordt voor “gewone” herstructurering en bestaande (verouderde) bebouwing vervangen wordt door nieuwe bebouwing van meer kwaliteit constateert het SCP een gunstig effect.[37] De bebouwing blijft echter bestaan uit sociale huur, en de eigendomsverhouding verandert daarom niet. Niettemin is er wel sprake van een *verbetering van de kwaliteit van de bebouwing*. Dit is daarom de oorzaak van het gunstige effect.

Het meest interessant is de constatering dat *verandering (diversificatie) van de bevolkingssamenstelling de meest positieve effecten heeft op de sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid in een buurt*. Dit blijkt uit het resultaat dat bij specifieke herstructurering, waarbij oude bebouwing vervangen wordt door nieuwe en tegelijk sociale huurwoningen vervangen worden door koopwoningen, een veel sterker gunstig effect wordt geconstateerd op sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid dan bij normale herstructurering met behoud van sociale huur.[38]

Uit het bovenstaande blijkt dat er verschillende fysieke ingrepen in buurten met sociale problematiek kunnen worden gedaan, die aantoonbaar positieve effecten hebben op sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid. Dit is met name zo wanneer de bevolkingssamenstelling wordt veranderd. Deze interventies zijn daarom interessant om nader te bekijken ten aanzien van de Atlantische Buurt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat elke buurt verschillend is en zijn eigen karakter heeft. Het komen tot een aanpak is daarom altijd maatwerk. Dit wordt ook landelijk en in de literatuur erkend en resulteerde landelijk ook in verschillende aanpakken voor verschillende wijken.[39]

[37] Idem, blz. 96.
[38] Idem, blz. 98.
[39] Idem, blz. 99.

Conclusie: Eendracht maakt macht!

Zoals geconcludeerd in de buurtanalyse heeft de Atlantische Buurt te maken met sociale problematiek en een energielek. De bevolking van de buurt is opgebouwd uit kwetsbare groepen die gemiddeld veel in aanraking komen met zorg op basis van bijvoorbeeld de WMO. Het gemiddelde energielabel in de buurt is E, wat erg laag is.

Er is een analyse gemaakt van oorzaken, om de problematiek beter te kunnen begrijpen. Ook is er gekeken naar mogelijke interventies om tot oplossingen te komen.

Voor de klimaatopgave geeft dit een relatief eenvoudig en overzichtelijk beeld, wat niettemin wel stevig ingrijpen vereist.

Betoogd is dat de wijze van bouw van de buurt in lijn is met die van de rest van Nederland in de jaren zestig en gekenmerkt wordt door afwezige of zeer beperkte isolatie. Enkel met grootschalig fysiek ingrijpen is dit aan te pakken. Een belangrijke rol hierin ligt bij woningcorporatie Portaal als eigenaar van ca. 60% van de buurt. Op basis van het uit 2012 daterende Convenant energiebesparing huursector moet er in 2020 een gemiddeld label B voor sociale huurwoningen gehaald worden. Maar ook in de particuliere woningen moet iets gebeuren.

De sociale opgave is complexer dan de klimaatopgave. Allereerst wat betreft de oorzaken.

Gebleken is dat sociale problematiek veel voorkomt onder de laagste inkomens. Ruim de helft van deze huishoudens heeft te maken met een voorziening in het sociale domein en een op de tien zelfs met combinaties van jeugdzorg, Wmo en werkloosheid. Tegelijk is vastgesteld dat het aandeel van de laagste 20% inkomens onder corporatiehuurders verviervoudigd is in de afgelopen 25 jaar tot bijna de helft van alle corporatiehuurders.

Het Sociaal Cultureel Planbureau geeft daarom aan dat de sociale problematiek in sociale huurwoningen sterk is toegenomen. Dit wordt onderbouwd door onderzoek wat aangeeft dat er in de sociale huursector meer hinder van directe buren is dan in andere woontypologieën. Ook geeft onderzoek aan dat er minder inzet voor de buurt is bij lager opgeleiden, ouderen en lagere inkomens: groepen die oververtegenwoordigd zijn in de sociale huur en in de Atlantische Buurt.

De sociale opgave kent ook complexere interventies, maar deze zijn wel aantoonbaar effectief.

Volgens het SCP worden gunstige sociale effecten bereikt door drie veranderingen in een buurt in aflopende mate van impact:

- Verandering in de bevolkingssamenstelling;
- Verandering in de eigendomsverhoudingen;
- Kwaliteitsverbetering van bebouwing.

De belangrijkste manier om tot verbetering van sociale problematiek te komen is door verandering van de bevolkingssamenstelling. In de Atlantische Buurt moet dit met name in de ca. 60% sociale huur gezocht worden.

Helaas wordt een interventie hierop zeer bemoeilijkt door wet- en regelgeving. Enerzijds is het niet mogelijk om doelgericht woningen toe te wijzen ten behoeve van diversificatie van de bevolking van de buurt, anderzijds is er de verplichting om sociale huurwoningen aan kwetsbaardere groepen toe te wijzen op basis van hun (lage) inkomen, afkomst uit de maatschappelijke opvang of het feit dat het statushouders betreft. Er zijn dus andere interventies nodig om de sociale opgave aan te pakken.

Onderzoek van het SCP toont aan dat dat *ingrijpen in het fysieke domein* leidt tot *verbetering in het sociale domein*. Verschillende fysieke interventies zijn hiervoor onderzocht. Als meest succesvol komen hierbij naar voren (in volgorde van afnemende impact):

1. Specifieke herstructurering: vervangen van oude / slechte bebouwing in het sociaal huursegment en deze vervangen door koopwoningen;
2. Verkoop van sociale huurwoningen aan derden (niet zijnde de huidige bewoners);
3. Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders of gewone herstructurering (met behoud van het sociale huursegment).

Hoe groter de invloed van een interventie is op de bevolkingssamenstelling in de buurt, hoe groter het positieve sociale effect wat hier van uit gaat, blijkt uit het onderzoek van het SCP. Hoewel dit niet is onderzocht in het gehanteerde SCP rapport zal daarom ook de toevoeging van extra woningen in een ander segment dan sociale huur een positief effect hebben op de sociale problematiek in een buurt.

Gebleken is dat aantoonbaar positieve effecten behaald kunnen worden met fysiek ingrijpen. Dit is vereist om tot resultaten te komen in de Atlantische Buurt:

- Fysiek ingrijpen ten behoeve van de klimaatopgave;
- Fysiek ingrijpen ten behoeve van de sociale problematiek.

Verschillende voorbeelden van succesvol ingrijpen zijn op een rij gezet. Maar door wie kan er worden ingegrepen?

Uit de buurtanalyse is gebleken dat een centrale positie in de buurt wordt ingenomen door woningcorporatie Portaal en gemeente Stichtse Vecht. De Atlantische Buurt bestaat voor ca. 60% uit sociale huur, waarvan Portaal eigenaar is. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en bovenal de twee centraal gelegen (ex-)schoollocaties aan de Kuyperstraat en de Troelstrastraat.

Dit riep de vraag op of gemeente Stichtse Vecht en woningcorporatie Portaal niet gezamenlijk iets voor de Atlantische Buurt zouden kunnen en moeten betekenen. Vanuit de eigendomssituatie is er een mogelijkheid om sterke invloed uit te oefenen. Hiervoor is een integrale visie en een plan voor de toekomst nodig. Beiden zijn bovendien publieke entiteiten die vanuit hun aard bij uitstek zijn toegerust om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en in dit geval op de kwetsbaarheden van de Atlantische Buurt.

De vraag die nu voorligt is wat er aan relevant beleid, wet- en regelgeving geldt: vanuit de sociale opgave en de klimaatopgave is fysiek ingrijpen in de Atlantische Buurt nodig en ook aantoonbaar effectief mogelijk door gemeente en corporatie, maar past dit in het beleid? En misschien komen er andere belangrijke doelstellingen uit beleid naar voren die hier invloed op hebben?

Analyse beleid & regelgeving

Inleiding

a. Het beleid dat in beeld wordt gebracht

In deze analyse wordt bekeken wat er aan relevant beleid, wet- en regelgeving geldt vanuit de gemeente, provincie en het rijk. Uit de eerdere analyses is gebleken dat vanuit de sociale opgave en de klimaatopgave fysiek ingrijpen in de Atlantische Buurt nodig is. Dit is aantoonbaar effectief en mogelijk vraagt een actieve rol van gemeente Stichtse Vecht en woningcorporatie Portaal op de korte en langere termijn. Hiervoor is een integrale visie en een plan van aanpak richting de toekomst nodig waarin gemeente, corporatie en buurt samenwerken.

Maar past dit in beleid en regelgeving? En misschien komen er andere belangrijke doelstellingen uit beleid naar voren die hier invloed op hebben?

Hoewel regelgeving van alle overheidsniveau's van belang is wordt in deze analyse met name aandacht besteed aan het beleid van gemeente Stichtse Vecht. Het is immers onze gemeente die met name de mogelijkheid heeft om tot maatschappelijke ingrepen te komen. Daarbij is in de afgelopen jaren veel rijksbeleid overgegaan naar gemeenten, waardoor ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden bij de gemeente gegroeid zijn. Niettemin zal soms ook provinciaal en rijksbeleid aan bod komen.

Rode draad in deze analyse zal het beleid zijn zoals dat is opgesteld door de in april 2018 gestarte coalitie in gemeente Stichtse Vecht bestaande uit VVD, Lokaal Liberaal, GroenLinks en CDA. Dit komt tot uiting in het coalitieakkoord (april 2018) en het daar op gebaseerde collegewerkprogramma (augustus 2018). Uiteraard hoort hier allerhande beleid en regelgeving bij wat teruggevonden kan worden in tal van stukken.

b. Coalitieakkoord 2018-2022: "Samen werken aan duurzame oplossingen"

Na de gemeenteraadsverkiezingen en de installatie van de nieuwe raad in maart 2018 is op 26 april 2018 het nieuwe college van gemeente Stichtse Vecht geïnstalleerd.

Het coalitieakkoord luidt: "Samen werken aan duurzame oplossingen", en is verder uitgewerkt in het collegewerkprogramma dat in augustus 2018 is verschenen.

Binnen het coalitieakkoord wordt op tal van gebieden richting gekozen. De kern hiervan is verwoord in de titel van het akkoord die een focus legt op **samen** en op **duurzaam**.

- **"Samen"** komt onder meer tot uitdrukking in de nieuwe bestuursstijl die gekozen wordt met meer burgerparticipatie en in de benadering van het sociaal domein (het streven naar zelf- en samenredzaamheid van de inwoners);
- **"Duurzaam"** komt tot uitdrukking in de wens van de coalitie om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, bijvoorbeeld in financiële zin. Bovendien verwijst dit naar de klimaatopgave die de gemeente zich gesteld heeft.

De onderwerpen waarin dit terugkomt zijn zeer breed en divers en variëren van sociaal domein tot fysiek domein tot bedrijfsvoering en dienstverlening. Het nieuwe college geeft aan hier samen in te willen optrekken en streeft daarmee een integrale benadering van de gemeentelijke opgaven na. Dit doet zij met de volgende collegeleden en portefeuilles:

- Jeroen Willem Klomps (VVD).
  Portefeuille o.a.: Financiën, Omgevingswet, Maatschappelijk vastgoed, Verkeer;
- Frank van Liempdt (Lokaal Liberaal)
  Portefeuille o.a.: Economie, Gebiedsgericht werken, Armoede en minimabeleid;
- Linda van Dort (GroenLinks)
  Portefeuille o.a.: Ruimtelijke Ordening, Duurzaamheid, Wonen, Grondbedrijf;
- Hetty Veneklaas (CDA)
  Portefeuille o.a.: WMO, Volksgezondheid, Welzijn, Ouderenbeleid, Jeugdbeleid en –zorg.

Uit de portefeuilleverdeling blijkt dat alle collegeleden in meer of mindere mate betrokken zijn bij de Atlantische Buurt Maarssen en daar dus inderdaad de door hen genoemde integrale samenwerking nodig hebben om tot duurzame oplossingen te komen. In de Atlantische Buurt spelen immers kwesties met betrekking tot onder meer:

- Sociaal domein (in de volle breedte van gezondheid en zorg tot armoede tot veiligheid);
- Duurzaamheid en klimaatopgave;
- Gebiedsgericht werken en burgerparticipatie ;
- Ruimtelijke ordening en grondbedrijf;
- Wonen;
- Omgevingswet;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Financiën.

In de navolgende onderdelen zal alle relevante beleid- en regelgeving worden doorgenomen per beleidsonderwerp. Steeds wordt dit vanuit het coalitieakkoord en collegewerkprogramma bekeken en wordt belangrijk geldend beleid daarbij meegenomen.

1. Omgevingswet (Visie, Integrale aanpak, Participatie)

Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking. De wet introduceert nieuwe instrumenten (omgevingsvisie, omgevingsplan, omgevingsprogramma) maar luidt bovendien een verandering in benadering in waarmee de wet aansluit op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Ruwweg gebeurt dit door meer nadruk te leggen op visie, integraliteit en participatie. Hoofdpunten van de wet zijn:

- minder en eenvoudigere regels;
- meer lokale afwegingsruimte voor gemeenten die daarbij keuzes moeten maken over de bestuurlijke rolverdeling tussen college en raad bij de invulling van de nieuwe instrumenten: omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan;
- een meer samenhangende aanpak en integrale afweging door:
    1. meer integraliteit in te combineren beleidsvelden die tot uitdrukking komen in het gehele fysieke domein; niet enkel de klassiekers zoals ruimtelijke ordening, verkeer en milieu, maar ook gezondheid, veiligheid, demografie en bevolking etc.;
    2. gebieds- en themagerichte benadering in plaats van sectorale benadering;
- meer burgerparticipatie en bestuurlijke vernieuwing.

Het maatschappelijke doel van de Omgevingswet wordt met name mooi vormgegeven in artikel 1.3:

Artikel 1.3 Omgevingswet (maatschappelijke doelen van de wet)

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en

b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Zowel de **vervulling van maatschappelijke behoeften** als **duurzaamheid, veiligheid en gezondheid** hebben dus een prominente plek in de bedoeling van de Omgevingswet.

De Omgevingswet heeft hiermee een overkoepelende functie voor al het beleid en regelgeving in den lande en ook in de Atlantische Buurt Maarssen. Ook in het coalitieakkoord van Stichtse Vecht komt diverse thematiek terug. Dit wordt hier niet weergegeven maar zal per thema later terugkomen.

Uitzondering is het collegewerkprogramma, waar explicieter ingegaan wordt op de Omgevingswet en de benadering van de wet wordt omarmt met name ten aanzien van burgerparticipatie en een integrale benadering.

Ten aanzien van participatie:

Inwoners meer en eerder betrekken bij besluitvorming over ruimtelijke projecten

"Het past bij onze bestuursstijl dat we zoeken naar een moderne manier om met inwoners en andere betrokkenen in gesprek te gaan over grote ruimtelijke projecten. In het kader van de Omgevingswet en het project Bestuurlijke vernieuwing gaan we dit onderzoeken. We streven naar een brede en representatieve betrokkenheid van alle inwoners en belanghebbenden. Een belangrijke pijler van de Omgevingswet is participatie. Samen met ondernemers, bewoners en ketenpartners gaan we initiatieven realiseren voor een betere kwaliteit van de fysieke leefomgeving."

Ten aanzien van een visievorming met een integrale benadering wordt de opstelling van een Omgevingsvisie genoemd in 2019 en 2020.

"De Omgevingsvisie wordt gevormd vanuit een herkenbare hoofdboodschap voor onze gemeente. Ingrediënten voor die hoofdboodschap halen we uit ons bestaande beleid. Waar we ingrediënten missen, halen we die op in de samenleving. Bestaande strategische beleidskaders worden geoptimaliseerd en geherformuleerd (omwille van de eenduidigheid)."

Samenvattend:

… is de Omgevingswet en de wijze waarop deze is vertaald in het coalitieakkoord en het beleid van gemeente Stichtse Vecht geen beletsel voor een integrale visie en een plan van aanpak richting de toekomst van de Atlantische Buurt waarin gemeente, corporatie en buurt een rol spelen. Sterker nog: bovenstaande onderschrijft de noodzaak door met nadruk te wijzen op een integrale aanpak, inclusief sociaal domein, maatschappelijke opgaven en burgerparticipatie.

2. Klimaat & Duurzaamheid (“People, planet, profit”)

Sinds het klimaatakkoord van Parijs in 2015 staat het klimaat hoog op de beleidsagenda’s van overheden. In Nederland ligt er bovendien een belangrijke ambitie bij het Rijk op het gebied van klimaat wat tot uiting komt of zal komen in een klimaatwet en klimaatakkoord.

Het kabinet heeft afgesproken voor 2030: een reductie van 49% van de CO2 uitstoot per 1990. Een belangrijk deel daarvan moet gerealiseerd worden door het verduurzamen van de bebouwde omgeving.

Dit komt tot uiting in provinciaal en gemeentelijk beleid, maar ook in afspraken met woningcorporaties.

Met woningcorporaties is afgesproken dat per 2020 alle sociale huurwoningen gemiddeld het energielabel B moeten scoren. Na 2020 loopt de doelstelling verder op.

Ook gemeente Stichtse Vecht heeft beleid geformuleerd voor het klimaat, waaronder:

- **Uiterlijk 2030 klimaatneutraal zijn** *(voorjaarsnota 2016, collegewerkprogramma 2018);*
- Richten op besparing van energie *(input raadsfracties aan nieuwe college, collegewerkprogramma 2018);*
- Duurzame ontwikkelingen binnen haar grenzen faciliteren en, waar dat mogelijk is, belemmeringen zo veel mogelijk wegnemen waarbij er aandacht is voor zowel People, Planet als Profit *(Stichtse Vecht Energiek 2014-2020);*
- De gemeente wil bovendien helpen met het vormen van coalities en partijen bij elkaar brengen. De gemeente Stichtse Vecht is hierin pro-actief en is zich bewust van haar voorbeeldfunctie *(Stichtse Vecht Energiek 2014-2020);*
- Aandacht voor duurzaamheid in de woonvisie *(Stichtse Vecht Energiek 2014-2020);*

Maar de gemeente ziet duurzaamheid ook breder dan enkel klimaat en heeft dit bekeken vanuit de drie P’s; Sociaal (People), Ecologisch (Planet) en Economisch (Profit) in *Stichtse Vecht Energiek 2014-2020.* Daarbij geeft de gemeente aan:

> *“De gemeente is bij uitstek de partij om krachten te bundelen en samenwerking te stimuleren teneinde de duurzaamheidskracht in de gemeente tot wasdom te laten komen.”*

Hierbij ziet de gemeente een belangrijk doel in sociale duurzaamheid (people):

> *“Een zelfredzame samenleving, waarin individuen, groepen en organisaties zelf hun weg weten te vinden en waar nodig elkaar stimuleren en ondersteunen. ‘Eigen kracht’ en ‘samenredzaamheid’ dringen de afhankelijkheid van derden (gemeente, professionele instellingen) terug. Een dergelijk gemeenschapsdenken, gericht op de kracht van de lokale gemeenschap, past binnen het duurzaam ontwikkelen, waarbij people, planet en profit op een harmonieuze wijze gecombineerd dienen te worden.”*

En daarvoor wordt een belangrijke ambitie geformuleerd:

> *"Stichtse Vecht gaat uit van de eigen kracht van mensen en de lokale gemeenschap en wil die, waar mogelijk, versterken. Er zal een cultuuromslag tot stand moeten worden gebracht, waarbij inwoners voor alledaagse vragen en problemen niet direct hun toevlucht zoeken bij de gemeente of bij de professionele zorg,* ***maar de problemen zoveel mogelijk op eigen kracht en 'dicht bij huis', in de eigen leefwereld oplossen. Stichtse Vecht wil inwoners een duurzaam perspectief bieden*** *en streeft ernaar dat iedereen, die kan werken, ook deelneemt aan het arbeidsproces."*

De gemeente Stichtse Vecht ziet duurzaamheid dan ook niet enkel als een belangrijke klimaatopgave, maar als een veel breder fenomeen. Wat betreft People wordt een belangrijke link gemaakt met de opgaven in het sociaal domein en heeft de gemeente de ambitie om daar tot duurzame oplossingen te komen uitgaande van de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van inwoners.

Ook ten aanzien van de fysieke leefomgeving zijn er door de gemeente doelstellingen opgenomen, namelijk in het *Programmaplan Duurzaamheid 2016-2018*, waaronder:

- Eén van de kerntaken van een gemeente is het verzorgen van een duurzame leefomgeving;
- Hierbij hoort duurzame inrichting en het beheer van openbare ruimten, verkeer en vervoer, duurzaam bouwen, het monitoren van CO2 uitstoot en het beheer van water, natuur en landschap;
- Kansen voor verduurzaming grijpen bij herontwikkelingslocaties;
- Duurzaam bouwen en wonen met extra aandacht voor gezond binnen- en buitenklimaat;
- Renovaties van bestaande bouw en duurzame, circulaire sloop en vervangende nieuwbouw;
- Duurzaam, milieubewust en levensloopbestendig bouwen met hoge kwaliteit;
- De ambitie bij nieuwbouw is "Nul-op-de-meter";
- Prestatieafspraken woningbouwcorporaties gericht op het verbeteren van de energieprestaties en levensloopbestendigheid.

Samenvattend

… vraagt het beleid op het vlak van klimaat en duurzaamheid precies om een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. De gemeente wil immers energieneutraal worden, corporaties hebben hier een rijksopdracht bij, de gemeente wil duurzaam bouwen en ook herstructureren voor duurzaamheid. Tot slot ziet de gemeente duurzaamheid ook als sociaal belangrijk ("People") en is het beleid gericht op zelf- en samenredzaamheid van inwoners. Dat vraagt dan ook een leefomgeving en bevolkingssamenstelling in de buurt die daar aan bijdraagt.

3. Sociaal Domein ("Krachtige inwoners door zorg voor elkaar")

In 2015 heeft de decentralisatie van het sociaal domein plaatsgevonden. Gemeenten zijn sinds 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. De gemeente heeft hiermee een omvangrijk takenpakket met bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden gekregen. Daarbij heeft de gemeente ook veel middelen gekregen van de Rijksoverheid, waardoor het Sociaal Domein in één klap tot de grootste uitgavenposten van gemeenten behoort. Maar, zoals gebruikelijk bij decentralisaties van het rijk naar gemeenten, heeft het Rijk bezuinigd op de middelen die gemeente voor de uitvoering van de taken in het sociaal domein krijgen. Gemeente Stichtse Vecht is daar op geen uitzondering.

Ook gemeente Stichtse Vecht heeft daarom sinds 2015 een dubbele uitdaging:

- Het uitvoeren van allerlei nieuwe (sociale) taken;
- Dit doen met minder geld.

Om dit op een goede manier te kunnen doen heeft de gemeente divers beleid opgesteld voor het sociaal domein. En uiteraard komt het thema terug in het coalitieakkoord en collegewerkprogramma van 2018.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is veel opgenomen onder de kop "Krachtige inwoners door zorg voor elkaar". Allereerst wordt de brede scope van het sociaal domein hier geschetst:

"Dit programma omvat alle inspanningen die de gemeente verricht rond werk, onderwijs, participatie en zelfredzaamheid, zorg en jeugd, op basis van de Wmo, de Participatiewet en de Jeugdwet. In de ruime, integrale zin van het woord vallen onder dit programma ook alle aanverwante taken. Denk aan onder meer: handhaving bij leerplicht, het voorkomen van vroegtijdig schoolverlaten, passend onderwijs, leerlingenvervoer, de reguliere en bijzondere bijstand, schuldhulpverlening, (kinder)armoede, aanpak eenzaamheid en (jeugd)gezondheidzorg."

Vervolgens komen vele punten naar voren. Belangrijke doelen zijn de volgende:

- We gaan uit van een samenleving waarin iedereen tot zijn recht komt en waarin niemand aan de zijlijn staat;
- Kinderen en jongeren volgen breed toegankelijk, regulier onderwijs, dat bijdraagt aan hun ontplooiing;
- Een ieder heeft gerespecteerde werkzaamheden of bezigheden in de samenleving en voelt zich een gewaardeerde medewerker;
- Inwoners nemen deel en dragen bij aan het sociale, culturele, religieuze en recreatieve leven in de samenleving;
- Iedereen heeft dezelfde rechten, kansen en verantwoordelijkheden.

Ook worden belangrijke demografische ontwikkelingen genoemd, namelijk de oplopende (dubbele) vergrijzing in Stichtse Vecht en de ontgroening.

Dit leidt tot verschillende beleidsvoornemens van de gemeente, waaronder:

- Aan de slag met de vastgestelde beleidsnota 'Een Sterke Basis';

- Geloof in en vertrouwen op de eigen kracht van de inwoners en hun omgeving. De gemeente ondersteunt initiatieven die bijdragen aan een vitale en krachtige samenleving;
- Samen met maatschappelijke organisaties en partners in de zorg blijft de gemeente we de komende periode werken aan de transformatie in het sociaal domein. De vraag van de inwoners staat altijd centraal en de gemeente zoekt naar een innovatieve aanpak;
- Vergrijzing in combinatie met de ontwikkeling dat ouderen langer thuis blijven wonen, stelt de gemeente voor een grote opgave. Samen met mantelzorgers, welzijnsinstellingen, zorgverzekeraars en woningbouwcorporaties pakt de gemeente deze verantwoordelijkheid op.

Ook in het collegewerkprogramma 2018 komt het sociaal domein terug, mede in relatie tot veiligheid. Een belangrijke punt wat daar wordt genoemd:

"De samenwerking met inwoners is van groot belang. Sociale controle en signalering door eigen inwoners om onveilige situaties te voorkomen, wordt dan ook gestimuleerd. Daarom zal ingezet blijven worden op communicatie en samenwerking met inwoners."

Uit het coalitieakkoord blijkt het belang van de eind 2017 vastgestelde beleidsnota "Een Sterke Basis". De belangrijkste relevante punten uit deze nota zijn:

- "We willen een vitale en krachtige samenleving, waarin iedereen tot zijn recht komt: jongeren, gezinnen, ouderen, uitkeringsgerechtigden en nieuwkomers;
- We maken zoveel mogelijk gebruik van de kracht van inwoners zelf en hun omgeving;
- Iedereen kan naar vermogen deelnemen aan de samenleving, waarbij inwoners zoveel mogelijk zelf de regie over hun situatie behouden;
- We gaan voor een integrale benadering van het jongeren- en ouderenbeleid;
- Wij streven naar een vitale en krachtige samenleving waarin mensen zoveel mogelijk op
- We willen een verdere integrale visie binnen het Sociaal Domein, om antwoorden te vinden op maatschappelijke vraagstukken;
- De vergrijzing neemt meer dan gemiddeld toe ten opzichte van de omliggende gemeenten. Dat onderschrijft de vraag om een integrale aanpak;
- Duurzaam financierbare ondersteuning en zorg is voor ons van belang."

In de nota staan daarnaast een aantal specifieke uitgangspunten. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Uitgangspunt 3: We zetten in op preventie; want voorkomen is beter dan genezen. We stimuleren *"…doelbewuste initiatieven, die voorkomen dat onze inwoners (op termijn) niet langer volwaardig kunnen participeren in de gemeentelijke samenleving"*;
- Uitgangspunt 5: We geloven in en vertrouwen op de eigen kracht van inwoners en hun omgeving. We hebben een samenleving voor ogen waarin inwoners naar elkaar omkijken en iets voor een ander willen betekenen, voordat zij een beroep doen op de gemeente;
- Uitgangspunt 6: Voor kwetsbare inwoners die ondersteuning nodig hebben zorgen wij voor een vangnet. Omdat meedoen voor deze groep niet vanzelfsprekendheid is, geven wij hun een steuntje in de rug;
- Uitgangspunt 7: Wij organiseren de toegang tot ondersteuning en zorg dicht in de buurt. Dit doen wij door sociale netwerken te versterken, zoals maatjesprojecten en met het welzijnswerk in de wijken.

Doordat de middelen om actief te zijn in het sociaal domein, tegelijk met de decentralisatie van de taken van het rijk naar de gemeenten, gekrompen zijn, en tegelijk de vergrijzing en druk op de bestaande budgetten toeneemt, heeft de gemeente een belangrijke doelstelling: **duurzame financierbaarheid van het sociaal domein**.

Om dit te kunnen bereiken zet de gemeente in op drie belangrijke peilers:

- Preventie: voorkomen is beter dan genezen;
- Zelfredzaamheid: dan hoeft de gemeente niet in te grijpen. Dat vraagt sterke inwoners;
- Samenredzaamheid: elkaar helpen. Dat vraagt sterke en vitale buurten en wijken.

Zo moet bereikt worden dat de samenleving steeds minder afhankelijk is van overheidssteun en mensen meer omzien naar elkaar.

Om dit alles makkelijker mogelijk te maken wil de gemeente bovendien meer gebruik gaan maken van kwantitatieve data, zo staat in de nota.

Tot slot wordt er gebruik gemaakt van een initiatievenbudget: initiatieven van inwoners die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente ten aanzien van het sociaal domein kunnen mede vanuit dit budget gesteund worden. Hierbij hebben initiatieven voor doelgroepen, die in de Voorjaarsnota 2017 benoemd zijn als 'inwoners met een achterstand', voorrang: inwoners in armoede, inwoners met schulden, inwoners met een verblijfsvergunning, inwoners met laaggeletterdheid, kwetsbare jonge inwoners en / of mantelzorgers.

Samenvattend

… vraagt het beleid op het vlak van sociaal domein meer dan enig anders beleidsveld precies om een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. In de buurt is namelijk sociale problematiek aanwezig. De duurzame financiering hiervan is een risico voor de gemeente, gezien de in de toekomst (door demografische ontwikkelingen) toenemende druk op het sociaal domein en de tegelijk beperkte beschikbare middelen. De gemeente zet daarom in op preventie, zelfredzaamheid en samenredzaamheid. Hiervoor zijn vitale buurten en wijken nodig. Het is echter juist die vitaliteit die ontbreekt in de Atlantische Buurt en waarvoor interventies nodig zijn. Ingrijpen in het fysieke domein voor resultaat in het sociale domein is wellicht niet wat men gewend is, maar kan wel uitkomst bieden.

Met een integrale aanpak is het mogelijk om tot meer noodzakelijke woningen te komen (bijvoorbeeld meer sociale huurwoningen of middenhuur of kleinere wooneenheden) en tegelijk ook de leefbaarheid, sociale cohesie en duurzaamheid van de buurt aan te pakken. Met andere woorden: even verder kijken dan een project kan tot meer en mooiere resultaten leiden ten aanzien van wonen en andere beleidsterreinen.

Interessant in dit verband is dat specifiek in het beleid is opgenomen dat gestreefd wordt naar een *integrale aanpak* en naar een *innovatieve aanpak,* en dat de verantwoordelijkheid opgepakt wordt *samen met alle betrokken instellingen waaronder woningcorporaties*. Tot slot wordt veel waarde gehecht aan initiatieven van inwoners die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen in het sociaal domein en de duurzame financierbaarheid daarvan.

4. Wonen (Toekomstbestendig en met bredere visie)

Wonen is in gemeenten meestal een van de meest prominente beleidsopgaven die er zijn, of in elk geval is dat vaak zo in de politiek en de publieke opinie. En dat is logisch: wonen moeten we immers allemaal als eerste levensbehoefte en het is de gemeente die de meeste instrumenten heeft om invloed uit te oefenen op de lokale woningmarkt.

Een heel belangrijk deel van het woonbeleid komt echter voort uit beslissingen van het Rijk of van de Europese Unie. Onze huidige woningmarkt is gevormd als gevolg van een reeks van historische besluiten, beleid en daarop volgende marktwerking die met name sinds de vroege jaren ’90 hebben gezorgd voor een metamorfose van de woningmarkt. Dit blijkt onder meer uit:

- Gigantische stijging van huizenprijzen en dito oplopende hypothecaire schulden onder meer door een stuwend effect van de hypotheekrenteaftrek;
- Crisis (2008-2015) en opleving, maar nu sterke regionale verschillen;
- Groeiende onbetaalbaarheid van woningen voor jongeren tot ca. 35 jaar en voor alleenverdieners door hoge huizenprijzen, hoge particuliere huren en onvoldoende (bereikbare) alternatieven in de middenhuur, sociale huur of sociale koop;

Daarnaast is de sociale huursector totaal veranderd door privatisering van woningcorporaties en toenemende verscherping van sociaal woonbeleid. Zo is het toewijzingsbeleid strenger geworden en zijn er voor corporaties nog maar weinig mogelijkheden voor maatwerk: er gelden eisen omtrent een passend (laag) inkomen en grootte van huishoudens in relatie tot verschillende sociale huurwoningen. Ook is een urgentieverklaring enkel in specifieke gevallen mogelijk. Daarbij is er een verhuurdersheffing, wordt scheefwonen aangepakt maar hebben corporaties ook vele sociale huurwoningen verkocht en daarmee de voorraad verkleind. Ook in Stichtse Vecht is dat gebeurd.

Mede door deze ontwikkelingen zijn er twee groepen mensen ontstaan voor wie het moeilijk is om een geschikte woning te vinden:

- Zij die te veel verdienen voor de sociale huursector, maar (veel) te weinig voor particuliere huur of koop;
- Zij die een sociale huurwoning nodig hebben, maar te maken hebben met een te beperkt aanbod.

Tegelijk is de veranderende demografie in Nederland en Stichtse Vecht ook in de woningmarkt terug te vinden:

- De huishoudens worden steeds kleiner, waardoor meer en kleinere woningen (dan er nu zijn) nodig zijn;
- Ouderen blijven langer thuis wonen en hebben behoefte aan een passende woning;
- Door mismatch tussen de bestaande woningvoorraad en de vraag komt er geen doorstroming op gang. Bijbouw maar ook transformatie van bestaande woningvoorraad is daarom nodig.

Zowel gemeenten als woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het inspelen op al deze ontwikkelingen. Wonen is dan ook een belangrijk onderdeel in het beleid van Stichtse Vecht en veel van het bovenstaande is onder meer in de geldende Woonvisie terug te lezen.

Het coalitieakkoord 2018-2022 geeft over Wonen aan:

- *"De sleutel voor de doorstroming in de lokale woningmarkt ligt in het aanbod van woningen in het middensegment en het aanbod van starterswoningen. Hierin moet worden meegenomen de opgave voor sociale huur en woningen geschikt voor ouderen.*
- *We bouwen en ontwikkelen op grond van de daadwerkelijke woonbehoefte van onze inwoners. Niet alleen voor de korte, maar ook voor de lange termijn.*
- *En we zorgen ervoor dat ruimtelijke ontwikkeling samengaat met een hoge kwaliteit van de woonomgeving.*
- *Dat betekent dat ontwikkeling van nieuwbouw is afgestemd op demografische ontwikkelingen, voldoet aan de behoeften van de bewuste locatie/kern en voldoet aan de sociale en financiële behoefte van onze inwoners.*
- *Dit betekent in onze ogen 30% hanteren voor sociale woningbouw, maar afstemmen op de behoefte die per locatie/doelgroep leeft. We gaan voor een goede mix van sociale huur en sociale koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid van de wijken te bevorderen."*

Hieruit blijkt de waarde die Stichtse Vecht hecht aan toekomstbestendig bouwen met oog voor demografische ontwikkelingen en de sociale en financiële behoeftes van locaties en gebieden, waaronder de leefbaarheid. Om dit meer vorm te geven wordt vervolgens aangegeven:

- *"Innovatie betekent voor ons ook dat we niet per project denken maar een bredere visie hebben op woningbouw. "Stedelijke vernieuwing" van bestaande bouw is een goede oplossing. We streven dus naar binnenstedelijke vernieuwing, met oog voor leefbaarheid en een groene omgeving.*
- *Partners zoals corporaties en projectontwikkelaars zijn hierbij noodzakelijk. Oudere bouw willen we vernieuwen en duurzaam maken. Nieuwbouw moet bijdragen aan een beter leefklimaat, meer woningen en een duurzamere bouw.*
- *We voldoen aan de wettelijke taak en regelgeving voor het huisvesten van statushouders en passen onze woonvisie hier op aan."*

Tot slot zijn hier enkele verdere uitwerkingen op aangebracht in het collegewerkprogramma van augustus 2018. De belangrijksten daarvan zijn:

- *"We willen bouwen naar de behoeften van onze inwoners. Deze behoeften kunnen per kern of wijk verschillen. Het zal inzichtelijk worden gemaakt of de huidige inrichting van de leefomgeving per buurt of wijk nog wel is afgestemd op de demografische opbouw. Wij gaan uit van het levensloopbestendig inrichten van de leefomgeving."*

- *“We willen de wooncorporaties stimuleren om woningen geschikt te maken voor ouderen en scheefwoners aan te moedigen om door te stromen zodat de wachtlijsten korter worden. In de begroting zijn voor 3 jaar middelen opgenomen om duurzame woningbouwontwikkelingen aan te jagen.*
- *In lijn met de wens van de fracties maken we prestatieafspraken met corporaties over het verduurzamen van hun woningvoorraad.”*

In aanvulling op de uitspraken in het coalitieakkoord en het collegewerkprogramma komen er in de Woonvisie 2017-2022 ook andere zaken voor, onder meer wat betreft de relatie die Wonen heeft met het Sociaal Domein. Daarbij horen de volgende punten uit de Woonvisie:

- Ouderen en mensen met een beperking blijven steeds langer thuis wonen. Inwoners en verzorgingshuizen staan voor de opgave hun bezit te transformeren naar levensloopbestendige woningen en de gemeente heeft de opgave om de woonomgeving aan te passen;
- Er is een forse toename van vluchtelingen en vergunninghouders die in de gemeente gehuisvest moeten worden;
- Er is een toenemende behoefte aan kleine wooneenheden: vooral eenpersoons en wonen met zorg (door minder kinderen, scheidingen, vergrijzing, sluiten verzorgingshuizen, meer extramurale begeleiding etc.);
- Ook voor de bestaande woningvoorraad heeft de veranderende demografie grote gevolgen;
- Bezit van woningcorporaties sluit niet aan op de behoefte. Woningcorporaties hebben dus te maken met een transformatieopgave om hun voorraad aan de ‘’onderkant’’ aan te vullen, met name met kleinere woningen;
- Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid;
- Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid (zowel fysiek als sociaal) en veiligheid.

Ook ten aanzien van de fysieke interventies waar de Atlantische Buurt baat bij zou hebben op sociaal, woon- en duurzaamheidsvlak zijn uitspraken gedaan in de Woonvisie, waaronder:

- “Als verkoop van sociale huurwoningen zorgt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering dan moedigt de gemeente dit aan. Maar het aantal sociale huurwoningen in de gemeente, vooral in sommige kernen, neemt door de verkopen sterk af. Dit vergroot de locale woningnood. Verkoop zal altijd in samenhang met nieuwbouw moeten zijn. Afstemming hierover vindt plaats in de Prestatieafspraken.
- Veel ambities vragen om een samenhangende aanpak van gemeente en corporaties. Dit doen we door afspraken over het monitoren van informatie, door creatief gebruik te maken van de (wettelijke) mogelijkheden (bijvoorbeeld door experimenten aan te gaan), door het realiseren van nieuwbouw/transformatie op binnenstedelijke locaties, door het stimuleren van doorstroming en het verbeteren van de kwaliteit van de huidige (sociale) woningvoorraad en het verduurzamen van deze voorraad.

- Het doel van de gebiedsgerichte aanpak van leefbaarheid en veiligheid is het versterken van de eigen kracht en verscheidenheid die aanwezig is in de diverse kernen.
  De betrokkenen bij de leefbaarheid en veiligheid zijn allereerst de inwoners. Daarnaast zijn woningcorporaties, welzijnsinstellingen, gemeente en politie nauw betrokken bij deze thema's; ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid. Er wordt samengewerkt waar het:
  • noodzakelijk is;
  • voordeel oplevert;
  • 'geheel meer is dan de som der delen'."

Tot slot is het zo dat woningcorporaties een leefbaarheidsbudget per woning hebben wat zij kunnen inzetten ten behoeve van leefbaarheid. Per woning is dit maximaal ongeveer 125 euro. Voor de Atlantische Buurt is er daarom, gezien het grote aantal woningen, een aardig jaarlijks budget beschikbaar wat door corporatie Portal in de buurt uitgegeven kan worden.[40]

Samenvattend

… vraagt het Woonbeleid precies om een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. De buurt is voor 60% eigendom van woningcorporatie Portaal met daarnaast twee centrale locaties waar de gemeente (op termijn) ontwikkelmogelijkheden heeft. Op deze twee schoollocaties kan met nieuwbouw in woonbehoeften worden voorzien, maar enkel mits dit in samenhang met de rest van de buurt wordt gezien. Het Woonbeleid geeft namelijk aan dat een brede visie nodig is, een integrale aanpak, binnenstedelijke vernieuwing, aandacht voor leefbaarheid en voor de woon- en leefomgeving mede gelet op uitdagingen in het sociaal domein. Daarbij komt in het woonbeleid naar voren dat transformatie van de bestaande voorraad van belang is: om aan te sluiten op nieuwe woonbehoeften (zoals kleinere woningen) en te verduurzamen, maar ook ter verbetering van de leefomgeving en leefbaarheid.

Interessant in dit verband is dat specifiek in het beleid is opgenomen dat leefbaarheid en veiligheid gebiedsgericht kan worden aangepakt door onder meer samenwerken van gemeente, corporatie en welzijnsinstellingen, mits dit noodzakelijk is, voordeel oplevert en vooral het "geheel meer is dan de som der delen". De potentie hiervoor lijkt zeker aanwezig.

[40] https://abonneren.rijksoverheid.nl/nieuwsbrieven/archief/artikel/42/3e5e0a36-9244-4916-a423-ccf5bf8619d8/0755d344-ba85-483e-8d62-20c19a6b998b (2 november 2018)

5. Ruimtelijke Ordening (Bouwen binnen rode contouren)

Vanuit de Ruimtelijke Ordening wordt bepaald welk ruimtegebruik is toegestaan: wat mag er gebouwd worden, in welke omvang, en welke activiteiten mogen er plaatsvinden in welke delen van onze fysiek leefomgeving. Tot invoering van de Omgevingswet gebeurt dit voornamelijk op basis van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Hoewel ook in de ruimtelijke ordening de gemeente belangrijke bevoegdheden heeft, zijn deze meer dan bijvoorbeeld in het sociaal domein aan banden gelegd door hogere overheden en met name de provincie. De provincie maakt een provinciale ruimtelijke structuurvisie en provinciale ruimtelijke verordening die aangeeft wat het provinciale belang is ten aanzien van het ruimtegebruik in de provincie. Ook de provincie Utrecht heeft dit gedaan. En, hoewel de provincie Utrecht werkt aan een Omgevingsvisie en – verordening, is de verwachting dat dit met betrekking tot het gebied van de Atlantische Buurt en in puur ruimtelijke zin, niet tot primair andere regelgeving zal leiden.

Binnen de huidige provinciale ruimtelijke verordening (PRV), en naar alle waarschijnlijkheid ook binnen de toekomstige provinciale regelgeving, zet de provincie Utrecht voor de vele woningen die gebouwd moeten worden in op bouw *enkel binnen het bestaande stedelijke gebied*, ook wel bekend als het gebied binnen de rode contouren. Simpel gezegd betekent dit dat geen openliggende gebieden naast bebouwd gebied, zoals weilanden, zomaar kunnen worden bebouwd.

In de provinciale structuurvisie 2013-2028 heeft de provincie Utrecht dit zo verwoord:

> *"In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling."*

Dit uitgangspunt wordt onderschreven door de gemeente Stichtse Vecht in het coalitieakkoord 2018-2022, waar te lezen is:

> *"Wij kiezen ervoor niet te bouwen buiten de rode contouren. Dit vraagt om innovatieve en oplossingsgerichte bouw en ontwikkeling."*

En zoals hier ook is te lezen levert dit uitdagingen op. Het coalitieakkoord noemt daarover ook het volgende:

> *"Het is een uitdaging om het evenwicht te bewaren tussen enerzijds behoud van onze woonkwaliteit en anderzijds de veranderende woonbehoefte van onze inwoners. De meeste kernen van onze gemeente zijn strak omkaderd met een rode contour van de provincie Utrecht."*

In feite betekent dit dat de grote opgaven die de gemeente heeft waar fysieke ruimte voor nodig is, met name de opgaven op het gebied van Wonen, enkel binnen bestaand bebouwd gebied kunnen

worden opgelost. Er zijn geen makkelijke oplossingen door weilanden vol te bouwen, iets wat in de vorige eeuw heel gebruikelijk was.

De verleiding kan er natuurlijk in liggen om alle kleine open stukjes binnen de rode contouren in beeld te brengen, bijvoorbeeld daar waar gemeentelijk vastgoed herbestemd wordt (denk aan een oude gemeentewerf of schoollocatie), en daar maximaal te bouwen voor de woonopgaven. En op de zeer korte termijn kan dat ook resultaat geven.

Echter, de uitdaging voor de gemeente is veel breder dan het vandaag realiseren van nieuwe woningen. Zoals ook bij de analyse van het woonbeleid aangegeven, stelt de gemeente Stichtse Vecht zich als doel om:

- De gehele woonvoorraad passend te maken bij de behoefte;
- Dit toekomstbestendig te doen;
- Dit duurzaam / verduurzamend te doen;
- Dit te doen op een wijze die bijdraagt aan leefbaarheid en de doelstellingen van het sociaal domein.

Om dit te bereiken is een aanpak puur gericht op het maximaal benutten van kleine projectlocaties niet toereikend. Sterker nog: doordat hierbij het verband van projectlocaties met het omliggende gebied uit het oog verloren wordt komt het behalen van alle doelstellingen in gevaar. De ruimte om te bouwen is immers schaars: wat betekent dat ook goed gekeken moet worden naar de reeds bebouwde ruimte en dat dit in samenhang moet worden bekeken.

Deze lijn wordt onderschreven in het coalitieakkoord waar is te lezen:

“Innovatie betekent voor ons ook dat we niet per project denken maar een bredere visie hebben op woningbouw. “Stedelijke vernieuwing” van bestaande bouw is een goede oplossing. We streven dus naar binnenstedelijke vernieuwing, met oog voor leefbaarheid en een groene omgeving. (…) Partners zoals corporaties en projectontwikkelaars zijn hierbij noodzakelijk. Oudere bouw willen we vernieuwen en duurzaam maken. Nieuwbouw moet bijdragen aan een beter leefklimaat, meer woningen en een duurzamere bouw.”

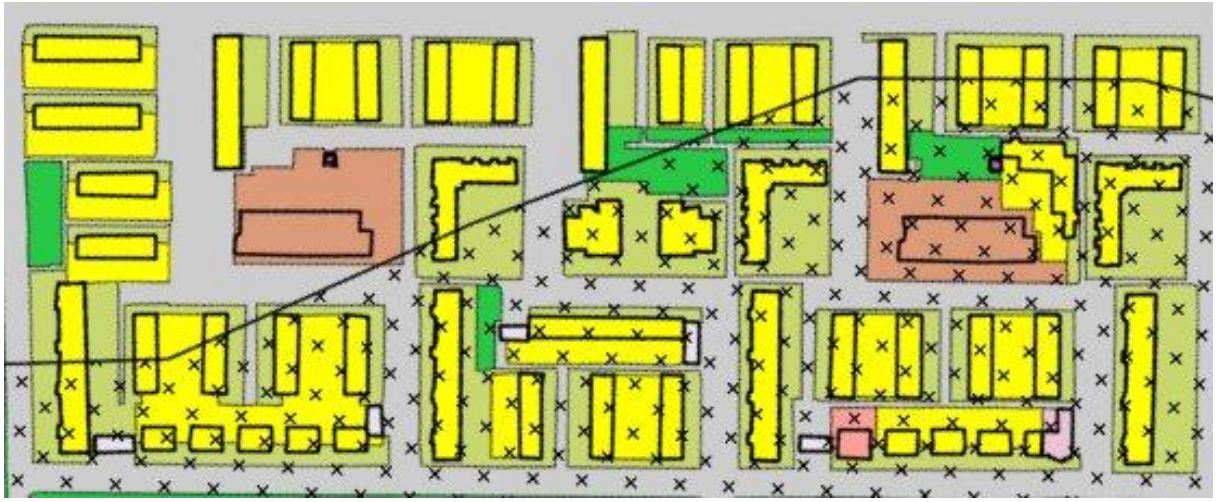
Bovenstaande passage uit het coalitieakkoord geeft op een mooie manier aan hoe de ruimtelijke ontwikkeling en het realiseren van onder meer de woonopgave in Stichtse Vecht volgens de gemeente opgepakt moet worden. Dit is bovendien mooi in lijn met het provinciale beleid. De provinciale structuurvisie 2013-2028 luidt op dit punt:

“De binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.”

Uiteraard is hierbij ook van belang wat het op dit moment geldende bestemmingsplan is voor de Atlantische Buurt. Dit is reeds uiteengezet in de analyse van de Atlantische Buurt anno 2018, onder kopje 3b.

Het belangrijkste wat hieruit bleek is dat de buurt grotendeels is bestemd als “Wonen” en dat er twee grote stukken zijn (de twee (ex-)schoollocaties) die de bestemming “Maatschappelijk” hebben.

Op onderstaande uitsnede uit het bestemmingplan Maarssendorp Woongebied is dit beter te zien:



Figuur 44: uitsnede bestemmingsplan Maarssendorp Woongebied

In de bestemmingsplanuitsnede hier boven zijn de woonbestemmingen geel. De maatschappelijke bestemmingen zijn bruin weergegeven. Het is goed te zien dat de bestemming maatschappelijk niet enkel geld voor de (voormalige) schoolgebouwen zelf, maar ook voor een groot deel van het omliggende gebied.

De bestemming maatschappelijk luidt onder meer als volgt:

---

*“**Artikel 14 Maatschappelijk***
14.1 Bestemmingsomschrijving
a. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. maatschappelijke voorzieningen;
2. kinderdagverblijf;
met de daarbij behorende:
3. erven;
4. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
5. speelvoorzieningen;
6. wegen en paden;
7. groenvoorzieningen en water;
8. overige functioneel met de bestemming "Maatschappelijk" verbonden voorzieningen. “

In de definities van het bestemmingsplan worden “maatschappelijke voorzieningen” als volgt gedefinieerd:

*"**55. maatschappelijke voorzieningen**:*
Een zorginstelling, openbare dienstverlening, kinderdagverblijf, educatieve-, medische-, onderwijs-, culturele-, levensbeschouwelijke-, en overheidsvoorzieningen zoals een museum en een galerie alsook ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;"

Voor de twee schoollocaties in de Atlantische Buurt geldt dat er in het geldende bestemmingsplan brede maatschappelijke functies beoogt zijn die allen een directe uitstraling hebben op de Atlantische Buurt zelf. In meer of mindere mate zijn er functies bij voorzien die ook impact op een groter gebied dan enkel de buurt hebben, zoals een museum, school, kinderdagverblijf of galerie. Maar ook bij deze functies geldt dat de primaire impact het grootst is op de buurt zelf.

Maatschappelijke bestemmingen zijn relatief schaars en zijn altijd met een specifieke reden in het leven geroepen. In den lande is het dan ook gebruikelijk dat indien de wens zou kunnen bestaan om een maatschappelijke bestemming te laten vervallen dit pas gebeurt na een zorgvuldige afweging over de motivering daarvan. Veelal is het gebruikelijk om het maatschappelijke karakter van de bestemming terug te laten komen in de nieuwe invulling van de bestemming en de uitstraling daarvan op het omliggende gebied. Concreet betekent dit dat een herbestemming van de maatschappelijke locaties mede ten goede zou moeten komen aan de Atlantische Buurt zelf.

Samenvattend

… vraagt het beleid rond ruimtelijke ordening precies om een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. Volgens zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid is het enkel op deze wijze mogelijk om op een goede en toekomstbestendige wijze invulling te geven aan alle bestaande beleidsdoelstellingen, waar Wonen een van de belangrijkste van is. Bovendien is het volgens gemeente en provincie noodzakelijk om hierbij ook te koersen op verbetering van de bestaande fysieke leefomgeving en te kiezen voor Stedelijke vernieuwing, waarbij bestaande (verouderde) bebouwing plaatsmaakt voor nieuwe bebouwing die beter aansluit op de behoeftes van vandaag en de toekomst. Hierbij moet zorgvuldig omgegaan worden met het eventueel opheffen van bestaande maatschappelijke bestemmingen en de uitstraling die deze momenteel op de Atlantische Buurt hebben.

6. Gemeentelijk grondbeleid en vastgoed

Het grondbeleid van de gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de Notitie grondbeleid 2013. Hierin is aangegeven dat de gemeente ten aanzien van het te voeren grondbeleid kiest voor maatwerk en marktwerking. Per locatie dan wel project wordt, conform het afwegingskader, gezocht naar de meest adequate vorm van grondbeleid: actief of facilitair.

In de notitie grondbeleid zijn verschillende modellen opgenomen aan de hand waarvan bepaalt kan worden wat de voor de gemeente gewenste grondpolitiek in een specifiek project is. Hierbij zijn alle varianten mogelijk: van een actieve grondpolitiek van de gemeente zelf tot het volledig overlaten aan de markt en het enkel opstellen van een exploitatieplan.

Hierbij is het belangrijk om op te merken dat het grondbeleid is opgesteld in 2013, tijdens het hoogtepunt van de crisis. De meeste gemeenten in Nederland kozen rond deze tijd voor terughoudendheid in hun grondpolitiek, mede in verband met de verliezen die in deze periode noodgedwongen op gemeentelijke grondexploitaties geboekt moesten worden.

Anno 2018 is de economische situatie flink veranderd en heroverwegen gemeenten eerder genomen besluiten ten aanzien van grondpolitiek. Een veelvoorkomende overweging hierbij is de volgende:

Indien actieve gemeentelijke grondpolitiek bijdraagt aan maatschappelijke opgaven, wil men dit zeker overwegen.

Dit is in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet (fysieke ingrepen ter vervulling van maatschappelijke behoeften) en in zekere zin met het bestaansrecht van gemeenten: wat uiteraard publieke instellingen zijn met een maatschappelijke doelstelling.

Wat betreft de Atlantische Buurt betekent het geldende beleid dat de gemeente in principe vrij is in de grondpolitiek die zij wil hanteren. Uiteraard is het hierbij ook mogelijk om samenwerking te zoeken met woningcorporaties.

Het is echter wel relevant om dit palet van mogelijkheden ten aanzien van grondpolitiek te kennen. De gemeente is immers eigenaar van twee flinke en centraal gelegen stukken grond in de Atlantische Buurt. Hiermee is de gemeente bij uitstek in staat om invloed uit te oefenen op de buurt.

Naast het grondbeleid speelt ook het vastgoedbeleid een rol. De gemeente Stichtse Vecht heeft een inventarisatie van het eigen vastgoed gemaakt en besloten om grote delen hiervan versneld af te stoten. Voor de panden waarbij het hier om gaat is een lange lijst opgesteld waar ook twee objecten binnen de Atlantische Buurt voorkomen.

- De schoollocatie Kuyperstraat valt in categorie A en staat op plaats 4;
- De schoollocatie Troelstrastraat valt in categorie C en staat op plaats 30.

Het gemeentelijk beleid is daarom gericht op het zo snel mogelijk afstoten van het schoolgebouw aan de Kuyperstraat (wat inmiddels ook gesloopt is) en het op iets langere termijn ook afstoten van het pand aan de Troelstrastraat. Omliggende gronden (met een maatschappelijke bestemming) horen hier bij.

Voor de Troelstrastraat geldt dat deze locatie nog voor drie jaar als tijdelijke onderwijslocatie gebruikt zal worden (en dus nog drie jaar als school zal functioneren). Dit gebeurt vanwege het tijdelijke tekort aan onderwijshuisvesting door de toename in leerlingen enerzijds, en de beperkte behuizing van de bestaande scholen anderzijds. Door nieuwbouw wordt in meer

onderwijshuisvesting voorzien. Echter, tot deze nieuwbouw (o.a. op het Harmonieplein in Maarssen) is gerealiseerd, is ook een plaats voor leerlingen nodig. De komende drie jaar zal de Troelstralocatie hiervoor worden ingezet.

Samenvattend

… vormt het beleid rond vastgoed en grondzaken geen belemmering om te komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. Het is beleidsmatig van belang dat de gemeente de beide schoollocaties in de Atlantische Buurt wil afstoten. Dit onderstreept de éénmalige mogelijkheid die de gemeente op deze twee plaatsen heeft om invloed op de Atlantische Buurt uit te oefenen door fysieke interventies. Dit is ook mogelijk: het beleid ten aanzien van grondzaken en vastgoed is hierin neutraal. De gemeente kan zelf ook bepalen of hierin de samenwerking wordt gezocht of niet en hoe actief de gemeente zich opstelt in de te voeren grondpolitiek.

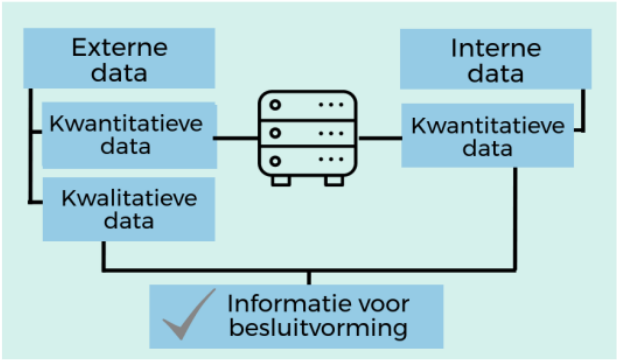
7. Big data en datagestuurd werken

In de analyse van de Atlantische Buurt is reeds naar voren gekozen dat Big Data hierbij van grote waarde kan zijn. Er is beschreven dat het mogelijk is om met data op zogenaamd 'pc6-niveau' (dat wil zeggen gebruikmakend van de volledige postcode 1234AB) analyses te maken. Dit kan in hoge mate bijdrage aan de kwaliteit van een integrale visie en plan van aanpak voor de Atlantische Buurt.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is hierover nog niet veel te lezen. In het collegewerkprogramma 2018 ligt dat anders:

> *"Het programma Datagestuurd werken is een transformatie die ervoor zorgt dat alle beslissingen op basis van betrouwbare informatie worden genomen. Dit vraagt om een verandering in hoe we met onze data omgaan, maar ook welke rollen we nodig hebben binnen de organisatie, en een verandering in de aanpak van beleids- en vraagstukken. (…) Dit komt de dienstverlening direct ten goede. De mogelijkheden om met het Rijk en binnen de regio samen te werken worden onderzocht.*
>
> *Daarom gaan we verder met investeren in het programma. Deze beslissing wordt tevens gerechtvaardigd door het feit dat de nieuwe Omgevingswet vereist dat data-gestuurd werken verder wordt ontwikkeld en de AVG specifieke eisen stelt aan digitaal en datagestuurd werken. Deze investering draagt niet alleen bij aan een betere dienstverlening, maar zorgt er ook voor dat we beleidsbeslissingen kunnen onderbouwen met betrouwbare informatie."*

De gemeente heeft dus mooie voornemens rond datagestuurd werken. Dit komt ook naar voren in de nota Een Sterke Basis uit 2017, over het sociaal domein. Hier wordt aangegeven dat de gemeente wil investeren in initiatieven uit de samenleving. Waar wel of niet wordt geïnvesteerd wordt mede afhankelijk gemaakt van de data die hierover bestaat. Bijgaand figuur is daarbij afgebeeld ter verduidelijking van de werkwijze.



Figuur 45: datagestuurd werken, sociale nota Een Sterke Basis (2017)

Samenvattend

… vormt het beleid rond big data geen belemmering om te komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. Big data kan hier een belangrijke positieve rol in spelen. Het maken van een Visie op de buurt kan een prachtig pilotproject zijn wat naadloos aansluit bij de ambities van de gemeente om datagestuurd werken verder te brengen in de organisatie en daarmee tot betere besluitvorming te komen.

8. Participatie & gebiedsgerichtheid ("Bestuurlijke Vernieuwing")

Zoals ook al onder het deel Omgevingswet is aangegeven, is participatie in toenemende mate een belangrijk onderdeel van het handelen van de overheid. Straks zal dit, vanwege de Omgevingswet, verplicht worden. Hierbij wordt in de Omgevingswet een verband gelegd tussen participatie en integraliteit en met gebiedsgerichtheid. De achterliggende gedachte is dat de beste beslissingen door de overheid worden genomen wanneer dit gebeurt op basis van een integrale en gebiedsgerichte aanpak gevoed door participatie van inwoners, ondernemers, gebruikers, enzovoorts. De gemeente Stichtse Vecht is geen uitzondering op deze landelijke maatschappelijke ontwikkeling en heeft op verschillende punten speciale aandacht aan participatie en gebiedsgerichtheid besteed. Het coalitieakkoord 2018-2022 benoemd het belang van een duurzame evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling en geeft daar bij aan:

"Om draagvlak te creëren en iedereen te betrekken werken we gebiedsgericht."

Daarbij wordt aangegeven dat gewerkt wordt met het project Bestuurlijke Vernieuwing. Dit wordt als volgt omschreven in het collegewerkprogramma van augustus 2018:

"Wij willen werken aan een nieuwe bestuursstijl. We willen een stevig bestuur vormen, dat vertrouwen geniet van onze inwoners. Besturen betekent keuzes maken en verantwoorden. Keuzes zijn transparant, uitlegbaar en altijd te herleiden tot de visie en ambities die wij hebben voor onze gemeente.

Wij willen toewerken naar een gelijkwaardige samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties en de aanwezige kennis in onze samenleving beter benutten."

In aanvulling hierop staan er diverse relevante zaken in het coalitieakkoord en collegewerkprogramma, waaronder:

- "We gaan de inwoners meer en eerder betrekken bij de besluitvorming over ruimtelijke projecten. En inwoners goed informeren na de besluitvorming wat er met hun inbreng is gedaan;
- Het past bij onze bestuursstijl dat we zoeken naar een moderne manier om met inwoners en andere betrokkenen in gesprek te gaan over grote ruimtelijke projecten;
- We streven naar een brede en representatieve betrokkenheid van alle inwoners en belanghebbenden;
- Een belangrijke pijler van de Omgevingswet is participatie. Samen met ondernemers, bewoners en ketenpartners gaan we initiatieven realiseren voor een betere kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- We experimenteren met vergaande vormen van participatie, zoals co-creatie;
- In Stichtse Vecht zijn er al allerlei mogelijkheden voor mensen om hun stem te laten horen. (…) Maar er is meer nodig dan luisteren alleen. Het gaat om het èchte gesprek;
- We benutten de kracht, kennis en kunde binnen de samenleving;

- We willen een organisatie zijn die herkenbaar, klantgericht en toegankelijk is voor onze inwoners;
- We werken omgevingsgericht, datagestuurd, efficiënt en effectief;
- We vormen een gemeentebestuur dat betrouwbaar is, transparant en gericht op samenwerking met onze partners."

Uit bovenstaande blijkt het belang dat de gemeente hecht aan participatie van inwoners, samenwerking met inwoners, co-creatie en het benutten van lokale kennis bij onder meer ruimtelijke projecten. Dit wordt ook onderschreven op de gemeentelijke website, waar onder meer is aangeven:[41]

"De gemeente werkt duurzaam samen met inwoners, ondernemers en organisaties;
De gemeente verbindt maatschappelijke en bestuurlijke organisaties en initiatieven."

Kort na de vorming van de gemeente Stichtse Vecht in 2011 heeft de gemeente een belangrijke stap gezet in het mogelijk maken van burgerparticipatie, door het vaststellen van de "Verordening burgerinitiatief van de gemeente Stichtse Vecht", die in werking is getreden op 20 januari 2012.

De verordening burgerinitiatief schrijft voor dat elke kiesgerechtigde inwoner van Stichtse Vecht een burgerinitiatiefvoorstel op de agenda van de gemeenteraad mag plaatsen mits aan een aantal voorwaarden voldaan is. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het initiatief moet door minimaal 50 kiesgerechtigde inwoners van Stichtse Vecht met handtekening ondersteund zijn;
- Het voorstel mag geen betrekking hebben op iets wat geen bevoegdheid is van de gemeenteraad;
- Het mag geen klacht betreffen;
- Het mag geen onderwerp betreffen waarover korter dan 2 jaar eerder al een besluit door de gemeenteraad is genomen.

Dit betekent dat het de inwoners van de Atlantische Buurt vrij staat om met een burgerinitiatief te komen gericht op de toekomst van de eigen buurt.

Samenvattend

… vormt het beleid participatie en gebiedsgerichtheid geen belemmering om te komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn. Dit zou een gebiedsgerichte benadering betreffen – precies zoals de gemeente in haar beleid voorstaat. Samenwerking hierin met de buurt past ook in het beleid en bovenal in de lijn die het nieuwe college heeft gekozen ten aanzien van Bestuurlijke vernieuwing.

[41] https://raadsinformatie.stichtsevecht.nl/gemeenteraad-en-college/--meer-over-het-college-van-bw/Meedenken-en-meepraten (2 november 2018)

Conclusie: Alle lichten staan op groen!

Allereerst is een buurtanalyse gemaakt van de Atlantische Buurt waaruit is gebleken dat de buurt in de jaren zestig onder totaal andere omstandigheden werd ontworpen en gebouwd dan de omstandigheden van 2018. De buurt is inmiddels verouderd: het ontwerp past niet meer bij de bevolking en het gebruik van vandaag de dag.

Geconcludeerd is dat de buurt sociaal in de kou staat met een energielek. Er liggen grote opgaven op sociaal gebied en op klimaatgebied.

Vervolgens is een analyse gemaakt van mogelijke oorzaken en oplossingen (interventies). Dit geeft een overzichtelijk beeld voor de klimaatopgave: daar moet simpelweg stevig fysiek ingegrepen worden in bestaande bebouwing of er moet nieuwbouw komen.

De sociale opgave is complexer. Oorzaak ligt met name in de grote hoeveelheid geconcentreerde sociale huur in de buurt. Oplossingen zijn volgens het Sociaal Cultureel Planbureau verandering in de bevolkingssamenstelling, verandering in de eigendomsverhoudingen (minder huur en meer koop) en kwaliteitsverbetering van bebouwing.

De enige interventies die concreet en aantoonbaar effectief bijdragen aan de sociale opgave zijn *ingrepen in het fysieke domein* met een *effect in het sociale domein.* Namelijk (volgens het SCP en in volgorde van afnemende impact):

1. Specifieke herstructurering: vervangen van oude / slechte bebouwing in het sociaal huursegment en deze vervangen door koopwoningen;
2. Verkoop van sociale huurwoningen aan derden (niet zijnde de huidige bewoners);
3. Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders of gewone herstructurering (met behoud van het sociale huursegment).

Hoe groter de invloed van een interventie is op de bevolkingssamenstelling in de buurt, hoe groter het positieve sociale effect. Ook de toevoeging van extra woningen in een ander segment dan sociale huur heeft daarom een positief effect op de sociale opgave in de buurt.

Geconcludeerd is dat fysiek ingrijpen noodzakelijk is voor zowel de sociale opgave als de klimaatopgave. Dit is enkel mogelijk indien woningcorporatie Portaal (eigenaar van alle sociale huur en ca. 60% van de woningen van de buurt) en gemeente Stichtse Vecht (eigenaar van twee strategisch centraal gelegen (ex-)schoollocaties met een maatschappelijke bestemming) daar samen een rol in spelen.

Tot slot is het relevante beleid van met name gemeente Stichtse Vecht onderzocht. Centraal heeft daarbij het nieuwe coalitieakkoord 2018-2022 en het collegewerkprogramma gestaan, maar ook het andere relevante gemeentelijke beleid is doorgenomen evenals beleid van het rijk en de provincie Utrecht.

Vanuit alle beleidsvelden onderschrijft het beleid van de gemeente de noodzaak om te komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn wat moet bijdragen aan zowel de sociale opgave als de klimaatopgave. Dit is zo vanuit het beleid betreft:

- *Omgevingswet:*
  Die staat voor integraliteit, visie, gebiedsgerichtheid en participatie;

- *Klimaat en Duurzaamheid:*
  De gemeente wil 2030 klimaatneutraal zijn, corporaties hebben daar een belangrijke rol en taakstelling vanuit het rijk in. Ook wordt gestreefd naar sociale duurzaamheid (vitale buurten op langere termijn) vanuit de component "People".
- *Sociaal Domein:*
  Wat streeft naar zelfredzaamheid en samenredzaamheid van inwoners om bovendien te komen tot duurzame financierbaarheid. Vitale buurten zijn daarom nodig stelt het sociale beleid. Mensen moeten naar elkaar omkijken en zo veel mogelijk zonder overheid doen.
- *Wonen:*
  Wat aangeeft dat de gemeente wil inzetten op het passend maken van de woningvoorraad bij de daadwerkelijke woonbehoefte. Dit wil de gemeente toekomstbestendig doen, financieel duurzaam, met verduurzaming van de woningvoorraad voor het klimaat en bovenal met toekomstbestendige aandacht voor de veranderende demografie en oplopende woonvragen vanuit het sociaal domein (o.a. meer ouderen, gemeente die zorg moet leveren met beperkte budgetten).

  Om dit mogelijk te maken wil de gemeente innovatief denken: niet per project maar met een bredere visie op woningbouw. De gemeente wil inzetten op Stedelijke Vernieuwing met oog voor leefbaarheid en een "samenhangende aanpak van gemeente en corporaties" hanteren. Dit moet gebeuren door o.a. het aangaan van experimenten, transformatie en herstructurering, het verbeteren van de kwaliteit van de huidige sociale voorraad en het verduurzamen er van.

  Om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de behoefte ligt de sleutel bij de middenhuur en de (sociale) starterskoopwoningen. Ook is er meer sociale huur nodig en vooral voor 1- en 2-persoons huishoudens en ouderen. De bestaande sociale voorraad is verouderd en te groot, daarom moet door Stedelijke Vernieuwing transformatie en herstructurering plaatsvinden, schrijft de gemeente.

  Als verkoop van sociale huurwoningen zorgt voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering dan moedigt de gemeente dit aan. Het aantal sociale huurwoningen mag hierdoor echter niet significant dalen.
- *Ruimtelijke Ordening*
  Wat uitgaat van enkel bouwen binnen de rode contouren en inzet op verbetering van de bestaande fysieke leefomgeving en Stedelijke vernieuwing. Hierbij zorgvuldig omgaand met eventuele opheffing van bestaande maatschappelijke bestemmingen en de uitstraling die deze momenteel op de Atlantische Buurt hebben.
- *Grondbeleid en Vastgoed*
  Wat de gemeente alle grondinstrumenten biedt die het nodig kan hebben en beide schoollocaties in de Atlantische Buurt op een lijst van afstoting heeft staan. Dit onderstreept de éénmalige mogelijkheid die de gemeente op deze twee strategisch gelegen plaatsen heeft om invloed op de Atlantische Buurt uit te oefenen door fysieke interventies.
- *Big Data en datagestuurd werken*
  Wat juist gericht is op het benutten van data ter verbetering van zowel het fysieke als het sociale domein. In een visie op de buurt kan big data een belangrijke positieve rol spelen die naadloos aansluit bij de ambities van de gemeente om datagestuurd werken verder te brengen in de organisatie en daarmee tot betere besluitvorming te komen.
- *Participatie, gebiedsgerichtheid en Bestuurlijke Vernieuwing*
  Wat juist uit gaat van een gebiedsgerichte benadering, breder dan de grenzen van projecten, en een actieve en belangrijke rol van inwoners met een ècht gesprek. De gemeente werkt

duurzaam samen met inwoners, ondernemers en organisaties en verbindt maatschappelijke en bestuurlijke organisaties en initiatieven. Bovendien is er een verordening burgerinitiatief vastgesteld om burgers een stem te kunnen geven.

Met bovenstaande is aangetoond dat alle relevante wet- en regelgeving en bovenal al het beleid van gemeente Stichtse Vecht en haar nieuwe coalitieakkoord aansluit bij het komen tot een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn wat moet bijdragen aan zowel de sociale opgave als de klimaatopgave.

Hierbij komt uit het gemeentelijke beleid één extra opgave naar voren: namelijk de woonopgave. Het is daarom belangrijk om in de toekomstvisie op de Atlantische Buurt ook rekening met de woonopgave te houden. Dit is mogelijk op zo'n manier dat naast de woonopgave ook de sociale opgave en de klimaatopgave worden gediend. Sterker nog: het gemeentelijke beleid acht dit noodzakelijk wanneer dit in samenhang wordt bekeken.

Hiermee staan alle lichten op groen! De weg ligt open voor de gemeente Stichtse Vecht om samen met de buurt en woningcorporatie Portaal de handschoen op te pakken.

Inspiratie en denkrichtingen

In het voorgaande is aangetoond dat er in de Atlantische Buurt grote opgaven liggen op het gebied van:

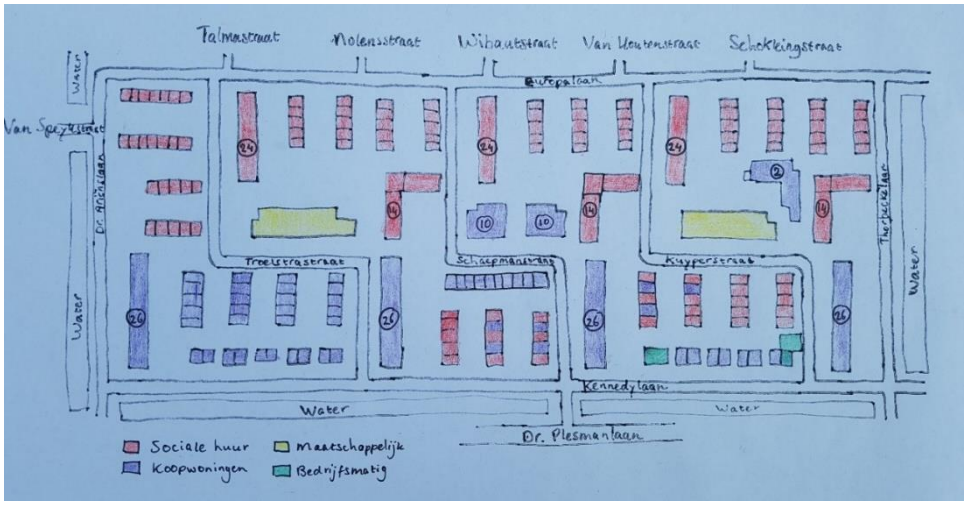
- Sociaal Domein (de buurt is kwetsbaar);
- Klimaat & Duurzaamheid (gemiddeld energielabel is E);
- Bebouwing (sommige bebouwing is zeer slecht);
- Wonen (huidige woonvoorraad past niet bij de bestaande behoeften).

Ook is gebleken dat het gemeentelijk beleid vraagt om een samenhangende en (financieel) duurzame, toekomstbestendige aanpak van al deze opgaven.

Gebleken is dat succesvolle interventies mogelijk zijn (o.a. volgens Sociaal Cultureel Planbureau).

- Voor de *klimaatopgave* en de *bouwkundige opgave* is dat door verbetering van bestaande bebouwing of nieuwbouw;
- Voor de *woonopgave* is dat door nieuwbouw of door transformatie/herstructurering van bestaande bebouwing;
- Voor de *sociale opgave* is dat door verandering in de bevolkingssamenstelling, in de eigendomsverhoudingen en door kwaliteitsverbetering van bebouwing.
  Dat kan door:
  - Specifieke herstructurering: vervangen van (oude / slechte) bebouwing in het sociaal huursegment en deze vervangen door koopwoningen;
  - Verkoop van sociale huurwoningen aan derden (niet zijnde de huidige bewoners);
  - Verkoop sociale huurwoningen aan zittende huurders of gewone herstructurering (met behoud van het sociale huursegment);
  - Toevoeging van koopwoningen.

Uit bovenstaande valt een duidelijk patroon op te maken wat roept om Stedelijke Vernieuwing, een ontwikkeling die ook in het gemeentelijke en provinciale beleid wordt nagestreefd. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk om rekening te houden met de eigendomsverhoudingen in de Atlantische Buurt. Die zien er bij benadering uit als in figuur 46. Hierbij is de roodgekleurde bebouwing sociale huur in eigendom van woningcorporatie Portaal. De gele bebouwing is eigendom van gemeente Stichtse



Figuur 46: schematische weergave eigendommen en woontypologie Atlantische Buurt

Vecht. Bij deze gele bebouwing hoort bovendien een groot omliggend gebied: het (voormalige) schoolplein van deze (ex-)schoollocaties.

Hieruit blijkt dat de gemeente en Portaal samen grote invloed op de buurt kunnen uitoefenen op de Atlantische Buurt door middel van fysieke interventies. Maar wat zouden, gegeven de oplossingen die het Sociaal Cultureel Planbureau biedt, mogelijke denkrichtingen kunnen zijn?

Mogelijke denkrichting: Grijze portiekflats herstructureren in samenhang met nieuwbouw schoollocaties

In de analyse van de buurt is gebleken dat de drie grijze portiekflats aan de Troelstrastraat, de Schaepmanstraat en de Kuyperstraat in zeer slechte staat zijn en een slechte uitstraling op de buurt hebben. Bovendien zijn deze niet meer passend bij de woonbehoefte en niet of nauwelijks geïsoleerd.

Hier kan gekozen worden voor herstructurering: het slopen van de drie grijze portiekflats en vervangen door nieuwe. Aangezien hier al flats staan ligt het voor de hand om opnieuw flats terug te bouwen. Dat zou stedenbouwkundig ook passend zijn. Daarmee zijn wel gelijk meerdere slagen te slaan:

- Nieuwbouw zou kleinere wooneenheden kunnen bevatten, beter passend bij de behoefte;
- Wellicht is het toevoegen van extra bouwlagen denkbaar. Er is immers al hoogbouw op deze plaats aanwezig wat het stedenbouwkundig eenvoudiger maakt en waardoor er meer draagvlak zal zijn dan bij hoogbouw op een nieuwe plaats;
- Klimaatneutrale bouw is mogelijk;
- De uitstraling van de bebouwing op de buurt knapt op;
- Moderne voorzieningen zijn mogelijk, zoals liften of ten behoeve van ouderen;
- Door kleinere eenheden en een extra bouwlaag zijn vele extra sociale huurwoningen mogelijk wat tegemoet komt aan de woonbehoefte.

De impact van bovenstaande punten op de sociale opgave in de buurt is echter beperkt tot niet aanwezig: de voordelen worden teniet gedaan of meer dan dat door de toevoeging van meer sociale huur op een plek (nabij de Europalaan) waar deze al geconcentreerd is. Om toch tot een belangrijke sociale impuls in de buurt te komen en op langere termijn te komen tot sociale duurzaamheid, samenredzaamheid en een vitale buurt is het daarom *van het grootste belang dat er ook koopwoningen aan de buurt worden toegevoegd om de bevolkingssamenstelling te veranderen*.

Als van deze denkrichting wordt uitgegaan kan dat daarom alleen wanneer in samenhang met de aanpak van de grijze portiekflats koopwoningen worden toegevoegd op een plaats die uitstraling heeft op de geconcentreerde sociale huur aan de Europalaan en rond de Kuyperstraat. Dit is (uitgaande van behoud van de seniorenflatlocaties van Portaal) enkel mogelijk bij de twee (voormalige) schoollocaties in eigendom van de gemeente. Zowel aan de Troelstrastraat als de Kuyperstraat kan de gemeente koopwoningen aan de buurt toevoegen. Dit kunnen eventueel ook sociale koopwoningen zijn. De impuls die deze locaties daarmee aan de sociale opgave van de buurt kunnen geven passen mooi bij de maatschappelijke bestemming die deze locaties nu hebben.

Mogelijke denkrichting: herstructureren seniorenflats

Een tweede mogelijke denkrichting is herstructurering van de drie seniorenflats aan de Van Hogendorpstraat, Kemperstraat en Schimmelpenninckstraat. Dit zijn de drie rode L-vormige gebouwen op de kaart. Ook deze panden zijn in slechte staat (hoewel minder dan de grijze portiekflats). Deze dienen voor ouderen maar hebben bijvoorbeeld zeer slecht functionerende liften. Daarbij ligt er een groot plantsoen bij elk complex. Wellicht is het mogelijk om een klein deel daarvan te betrekken bij sloop en nieuwbouw. Hoger bouwen dan de bestaande bebouwing ligt niet voor de hand, hoewel de huidige derde bouwlaag (die nu een kap is) wel afgevlakt zou kunnen worden tot een volwaardige derde bouwlaag. Ook dit kan extra woningen opleveren, betere uitstraling en verduurzaming. Maar: ook hier is het van belang om de bevolkingssamenstelling in de buurt en de concentratie daarvan scherp in de gaten te houden. Eventueel extra te realiseren woningen kunnen ook gerealiseerd worden in het middenhuursegment, of eventueel in de (sociale) koop.

Tot slot

Nogmaals wordt onderstreept dat bovenstaande slechts denkrichtingen zijn die dienen ter inspiratie. Deze kunnen alleen verder uitgewerkt worden als onderdeel van een integrale toekomstbestendige visie op de Atlantische Buurt met een plan van aanpak voor de korte en langere termijn wat moet bijdragen aan ALLE bestaande opgaven. Elke ingreep heeft invloed op de buurt en de mogelijkheden die ontstaan of verdwijnen voor volgende ingrepen. Het is daarom zaak eerst een samenhangend plan te maken voor het geheel, en dan pas verder te gaan.

Burgerinitiatief Atlantische Buurt Maarssen

In dit stuk is uiteengezet wat onze buurt is: de Atlantische Buurt Maarssen. Aangegeven is hoe de buurt ontstaan en verandert is sinds 1963 en dat er anno 2018 belangrijke opgaven liggen. Deze zijn getoetst aan wet- regelgeving en gemeentelijk beleid, wat hier naadloos op aansluit en oproept om een samenhangende, duurzame en toekomstbestendige aanpak van onderwerpen en actoren.

Gebruikmakend van de koers van Bestuurlijke Vernieuwing die de gemeente Stichtse Vecht heeft gekozen, en van de verordening burgerinitiatief, wordt er een burgerinitiatiefvoorstel ingediend. Daarmee kan ingespeeld worden op alle opgaven die er zijn: sociaal domein, klimaat & duurzaamheid, bouwkundig en wonen.

De tekst hiervan luidt als volgt:

Voorgesteld aan de gemeenteraad wordt, om 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. *Tot de vaststelling van de visie in de raad geen besluiten over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Atlantische Buurt te nemen;*
7. *De gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang van het voorgaande.*