



De gemeenteraad van Utrecht

Postbus 16200
3500 CE Utrecht
T.a.v. P.H. Meijer

Betreft: Omgevingsvisie Merwedekanaalzone

LS,

Hierbij treft u de zienswijze van Huurders030 aan over de ontwerp Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 1 ruimtelijke agenda en de daarbij behorende ontwerp Milieu effect Rapportage.

Namens huurders in Utrecht bij de grote woningcorporaties willen we graag reageren op uw visie en ontwerp. Waar onze gemeente zo'n grote plan voor een deel van de stad als de Merwedekanaalzone ter inzage legt willen we aandacht voor wat huurders(organisaties) bezig houdt.

Wij sluiten graag aan bij uw visie. "Als het om wonen gaat mikt de Merwedekanaalzone op mensen, die bewust kiezen voor het nieuwe stedelijk leven. Daarbinnen is er ruimte voor iedereen: starters, studenten, gezinnen, senioren, woongroepen, huur en koop."

en

"De kernwaarde bedrijvige mix betekent dan ook een grote verscheidenheid aan woningtypen: stadsappartementen (ook voor gezinnen), lofts, vriendenhuis, penthouses maar ook – in beperkte mate – stadswoningen. Het opdrachtgeverschap bestaat ook uit een mix: de ontwikkelaar of corporatie en nieuwe vormen als particulier en collectief opdrachtgeverschap".

Wij vragen ons echter bezorgd af; 'Waar zijn de woningcorporaties als het gaat om de werkelijke invulling van deze boeiende stedelijke ruimte?' Hun rol en die van de woningzoekenden in bredere zin, zou bij zo'n grote maatschappelijke woonopgave toch zichtbaarder en groter moeten zijn.

Onze zorg betreft daarnaast de waarborgen om grip te houden vanuit het publieke gemeentelijke belang op de langdurige en stroperige procesgang in de komende jaren. Er zijn uiteraard wel mogelijkheden geweest om via inloopavonden meningen te geven. Het maakt op ons ook de indruk van een door de gezamenlijke grondeigenaren geregisseerd proces, waarbij de gemeente zich vaker als één van de zes partijen (van ontwikkelaars) opstelt dan als behartiger van het politieke gemeentelijk belang. De gemeente zou zich veel sterker moeten maken voor haar rol als publieke regisseur in het gehele proces.

We wijzen in dit verband ook op door de raad aangenomen motie 99; met daarin aandacht voor werken met de (eind)gebruiker als ontwikkelaar en nadruk op Samen de stad maken met heldere kaders, ook waar de markt aan zet blijkt.

Als huurders(organisaties) willen wij bovendien inhoudelijk drie prioriteiten benoemen ;

1. Omvang sociale huisvesting; het Ontwerp noemt een percentage van 30% voor de sociale woningbouw. Dat betekent dat maar liefst 70% wordt overgelaten aan projectontwikkelaars en beleggers (met nauwelijks grip op de ontwikkeling voor gemeente, corporaties en toekomstige bewoners).

Gezien de 'nieuwe' woningnood (lange wachttijden, hoge prijzen koop, veel te hoge huren) is niet alleen een groter aandeel sociale huisvesting nodig, maar ook een heldere omschrijving van het begrip sociale woningbouw. Bij sociale woningbouw denken wij vooral aan een rol voor woningcorporaties. Het gaat ook om huren onder de aftoppingsgrenzen (kernvoorraad sociale huur) ; beneden de € 592, resp. € 635,-. Immers de kernvoorraad neemt in alle gemeentelijke plannen tot nu toe nog steeds af. Het is van belang dat in elke fase van planvorming een duidelijk wordt gemaakt welke bijdrage de plannen leveren aan de prestatieafspraken van de gemeente met corporaties en huurders.

2. We onderschrijven het belang van gemeenschapsvoorzieningen 'in de plint' en openbaar groen, maar willen daarvoor ook ruimte voor de toekomstige bewoners om deze ruimten(n) in te delen. We denken daarbij niet alleen aan voorzieningen voor zorg (naar nieuwe inzichten), kinderopvang en onderwijs. Maar ook aan nieuwe buurtinitiatieven gericht op ontmoeting en contact. Wat betreft de openbare ruimte is toegankelijkheid daarvan voor iedereen van groot belang. Daarbij vragen we ons wel af of die toegankelijkheid voldoende gewaarborgd is met het concept van gesloten bouwblokken met binnentuinen, zeker als u in grote dichtheden wilt bouwen. Zet het belang van goede en toegankelijke publieke ruimte dus zwaarder aan in de uitgangspunten en uitwerking. Ga daarbij steeds uit van 'een levendige wijk', die over jaren de meest ideale invulling krijgt.

3. Duurzaamheid. We onderschrijven begrippen als 'circulair bouwen', 'fossielvrij' en 'milieuscores.' Bij duurzaamheid en een verantwoord klimaatbeleid gaat het niet alleen om technische of technologische oplossingen (hoe belangrijk ook), maar ook hier moet aansluiting komen tussen wat toekomstige bewoners zelf kunnen en willen bijdragen; bewoners willen ook op zelfgekozen manieren energiebehoefte kunnen terugdringen; zij willen gebruik maken van de duurzame energie rond en op woningen. Vervolgens kan de keuze voor een infrastructurele route worden gemaakt. Daarbij hoort niet nu al te kiezen voor 'all electric'.

Zoals aangegeven betreft onze eerste zorg vooral invloed op de verder ontwikkeling en concrete uitwerking van de plannen; met name de invloed daarop vanuit het perspectief van sociale woningbouw.

Wij stellen daarom voor dat er voor monitoring en sturing van de komende besluitvorming en uitwerking gemeentebestuur en gemeenteraad samenwerken met corporaties en huurders(organisaties) in een **Platform Sociale Huisvesting Merwedekanaalzone**.

Dit Platform dient tevens de inbreng in de jaarlijkse Prestatieafspraken te waarborgen.

Met vriendelijke groeten,

Huurders030, voor deze Martin van 't Klooster, secretaris