

## Op weg naar nieuwe afspraken voor samen stad maken in Utrecht



Op 27 januari trapt de Utrechtse Ruimtemakers het Stadsinitiatief af tijdens een drukbezochte bijeenkomst in restaurant LE:EN op Rotsoord. Die dag is er aan zeven tafels door 120 initiatiefnemers, experts, ambtenaren en politici gesproken over thema's die rechtstreeks of indirect betrekking hebben op de inhoud van die motie. Een van de ambities met het Stadsinitiatief is om tot nieuwe afspraken te komen over de spelregels voor het samen stad maken. We helpen bijvoorbeeld mee om de motie van de gemeenteraad die daarover gaat (motie 99 uit 2016) handen en voeten te geven. We hebben daarom de eerste oogst van de aftrap gekoppeld aan die motie. Daar kan iedereen in de stad zijn voordeel mee doen, bijvoorbeeld ook de politieke partijen die nadenken over hun programma's voor de gemeenteraadsverkiezingen van volgend jaar. Hieronder de nog ruwe oogst waar we samen verder aan kunnen werken, gegroepeerd rond punten uit die motie. Doe er jullie voordeel mee!

### Motietekst

*"1- Neem maatschappelijke waarde mee in afwegingen bij ruimtelijke ontwikkelingen, door het werken met een maatschappelijk programma van eisen (MPvE)."*

### Input uit gesprekken aftrap Stadsinitiatief:

- De bewijslast voor de toegevoegde waarde van een MPvE is hoog, omdat al snel wordt gezegd dat ieder gebiedsplan gebaseerd is op maatschappelijke afwegingen. Dat valt nog best tegen in de praktijk, dus organiseer actief (uitproberen, heldere opdrachten) dat er mee gewerkt wordt, anders gebeurt het niet.
- Maak een afwegingskader met maatschappelijke criteria en eisen (zoals gezondheid, inclusiviteit en leefomgeving) als hulpmiddel om vroeg in gebiedsontwikkelingsprocessen het goede gesprek te voeren over wat met een gebiedsaanpak moet en kan worden bereikt. Daarbij is het de kunst om samen abstracties te concretiseren en nieuwe invalshoeken toe te voegen.
- Denk niet alleen aan eisen voor fysieke ontwikkeling, maar ook of juist vooral aan sociale activiteiten die je wilt uitlokken of mogelijk maken. Dan ontstaat een ander type afwegingen voor gebiedsplannen.
- Ga werken met maatschappelijke kosten- en batenanalyses, waarmee andere afwegingen kunnen worden gemaakt dan op grond van louter plankosten en gebiedsexploitaties. Daarbij ook aandacht geven aan kosten/baten van de exploitatie en gedeelde baten door uitstel.

### Motietekst

*"3- Werk als gemeente vanaf de initiatieffase (mee) aan open gezamenlijke planprocessen, waarbij alle belangen vroegtijdig aan op tafel liggen en waarbij gezamenlijk de maatschappelijke en stedenbouwkundige kaders worden ingevuld en zorg daarbij altijd voor een duidelijke procesverantwoordelijke."*

*"4- Stuur ook op een gezamenlijk planproces bij ontwikkeling door een marktpartij."*

### Input uit gesprekken aftrap Stadsinitiatief:

- Werk bewuster en vroegtijdiger aan het proces van samen stad maken bij gebiedsontwikkeling. Maak er werk van/wees creatief om ook anderen dan de voor hand liggende partijen aan tafel te krijgen. Denk aan de placemakers/initiatiefnemers uit het gebied, mensen uit andere gebieden, bezoekers van het gebied, toekomstige bewoners (opsporen via de corporaties of makelaars bijvoorbeeld), etc.
- Maak regels (waarden, houding, gedrag) voor de 'ordenaar' van krachtenvelden in gebieden. En voor een groot draagvlak is het nodig om het brede krachtenveld in kaart te brengen.

Maak van tevoren aan alle betrokken partijen helder welk proces je ingaat met gemeente, initiatiefnemers, eigenaren, bewoners en en andere belanghebbenden.

- Breng de diverse partijen uit en om het gebied bij elkaar als 'shareholders', rond een sterk inhoudelijk thema en gedeelde visie. Organiseer deze groep op locatie, zodat ook verankering in buurten ontstaat. Een gezamenlijk te organiseren festival kan daarvan een mooi startpunt zijn.
- Zorg voor een gedeeld verhaal/gedeelde toekomstvisie op gebieden. Geef individuele initiatieven een kapstok. Dit helpt om met vele kleine initiatieven samen een groot verschil te maken richting de kant die je met z'n allen op wilt.

#### Motietekst

*"5- Bevorder daarbij dat met eindgebruikers en lokaal gewortelde ontwikkelaars wordt gewerkt en zo ontwikkeling en gebruik te verbinden."*

*"7- Realiseer bij (delen van) ruimtelijke ontwikkelingen een gelijk speelveld voor lokale initiatieven en lokaal gewortelde ontwikkelaars, door schaalgrootte en randvoorwaarden aan te passen."*

#### Input uit gesprekken aftrap Stadsinitiatief:

- De stad heeft experimenteerruimte nodig (niet alleen tijdelijke!), óók in tijden dat de druk om de stad vol te bouwen oploopt. Stuur daarop, wijs iemand in de stad aan die hierop kan ingrijpen en door initiatiefnemers als 'joker' kan worden ingezet waar die ruimte ontbreekt.
- Laat de energie van mensen en de wil om iets te doen leidend zijn en pas je gebiedsproces daarop aan. Niet pas oog hebben voor (tijdelijke) initiatieven op het moment dat er terrein of gebouw leeg komt.
- Benader lokale initiatiefnemers die zich als maatschappelijk ondernemers opwerpen om iets moois in en voor de stad te doen niet als commerciële partij, en laat ze uiteindelijk niet vastlopen in marktconforme eisen en tenders voor grond en vastgoed. Zet het concept centraal en pas het verdienmodel van grond en vastgoed daarop aan.
- Zie pionieren als vorm van waardecreatie, waardoor het mogelijk wordt in het begin een lage grondprijs te vragen die, naarmate het initiatief groeit, mee stijgt. Hier kan een soort meetinstrument voor worden ontwikkeld.
- Organiseer actief nieuwe vormen van eigenaarschap door ontwikkeling, gebruik en beheer bij elkaar te brengen.
- voorkom 'free riders': iedereen betaalt mee. Ook investeerders die winst uit het gebied halen. Bouw meer (bestaans-)zekerheid in voor kleinere partijen, onder andere door ze van te voren te betrekken, in plaats van als de plannen al ingevuld zijn.

#### Motietekst

*"8- Richt bij bepaalde ontwikkelingen gebiedsateliers in, waar onze bewoners samen met ontwerpers en de gemeente kunnen werken aan de geweldige plekken die onze stad rijk is, met het oog op zelfbouw en particulier (collectief) opdrachtgeverschap."*

#### Input uit gesprekken aftrap Stadsinitiatief:

- Grote kunst is het benutten van het toeval. Mensen met verhalen en ideeën die zomaar langskomen en belangrijk blijken voor het gebied. Dat lukt vooral als je in het gebied zelf bent en gemakkelijk benaderbaar bent.
- Zoek/maak plekken waar een reden voor mensen is om er te komen: een restaurant in een verzorgingshuis (eten), een boekenleenkast (kennis), een bedrijf wat iets doet/maakt dat voor veel mensen in de buurt handig is, of waar je wat kunt drinken of een combinatie hiervan. De ontmoeting is dan een afgeleide van de aanleiding om er naartoe te gaan. Het

moet dus niet te geforceerd een ontmoetingsplek zijn, 999999 omdat we zo graag willen dat mensen elkaar ontmoeten.

- Gewoon beginnen. Er is niet zoveel nodig voor ontmoeting dus maak het niet te ingewikkeld.