

Oplegger Beheerplan Place2BU

Verslagen overleg met de omwonenden en woonvereniging Place2BU

Verslag Omwonendenbijeenkomst Place2BU

Datum: 11 december 2024

Locatie: Wijkkantoor Leidsche Rijn Centrum

Aanleiding:

De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat het noodzakelijk is om het beheerplan Place2BU eerst met de omwonenden te bespreken voordat het plan definitief wordt afgerond. Naar aanleiding hiervan heeft op 11 december 2024 een bijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden, vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Het doel van deze bijeenkomst was om aandachtspunten te bespreken en concrete acties vast te stellen voor de komende periode.

Belangrijkste punten:

1. Verkeersveiligheid

- Hoge snelheden en onveilige situaties, met noodzaak voor maatregelen zoals verkeersdrempels en betonbakken.

2. Afvalproblematiek

- Overvolle containers en grofvuil. Voorstel voor betere coördinatie en frequenter ophalen door stadsbedrijven.

3. Overlast en ondersteuning

- Incidentele (extreme) overlast van bewoners van Skaeve Huse

4. Woonomgeving

- Verloedering aan het Sofiapad. Voorstel voor vergroening en beter onderhoud.
- Aandacht voor geleidelijke afbouw van Place2BU-eenheden richting 2029.

5. Communicatie

- Omwonenden vragen om een meldingskaart met contactpersonen en halfjaarlijkse bijeenkomsten.

Actiepunten:

- **Gemeente Utrecht:** Onderzoek naar verkeersmaatregelen, afvalbeheer, vergroening, en meldingskaart.
- **Woningcorporaties:** Handhaving en tussentijds evalueren van beheerplan, voorbereidingen op afbouw, en verspreiding meldingskaart.
- **Skaeve Huse:** Verbetering van ondersteuning voor kwetsbare bewoners.

Overlegafpraak:

Eerste omwonendenbijeenkomst in 2025 met bredere uitnodiging, inclusief bewoners van H10.

Conclusie:

De bijeenkomst benadrukt de gezamenlijke inzet voor een veilige en leefbare wijk richting de afronding van Place2BU in 2029.

Notulen Algemene Ledenvergadering Place2BU

Datum: Donderdag 14 december 2024

Aanwezig: [REDACTED] (Portaal), [REDACTED] (Woonin), Bestuur Woonvereniging Place2BU en circa 25 bewoners

Belangrijkste besproken punten:**Einddatum Place2BU en regelingen voor huurders**

Er waren vragen over de einddatum van Place2BU en beschikbare regelingen voor huurders.

Toelichting gegeven dat zodra een definitieve einddatum bekend is, wij een informatieavond gaan inplannen om met de bewoners in gesprek te gaan over een uitstroomplan.

Contributieverhoging woonvereniging

Instemming bereikt over een verhoging van de maandelijkse contributie van € [REDACTED] naar € [REDACTED] per maand. Op deze manier heeft de woonvereniging straks meer financiële ruimte voor het organiseren van activiteiten ter behoeve van leefbaarheid voor de bewoners van Place2BU.

Huur Centrumgebouw

Er is instemming bereikt om te onderzoeken of de corporaties de huur van het Centrumgebouw kunnen overnemen. Dit om de woonvereniging te ontzorgen van lasten en hun de mogelijkheid te geven om zich meer te richten om het organiseren van activiteiten om de leefbaarheid te vergroten

Nieuwe bestuursleden

Drie nieuwe bestuursleden zijn aangenomen, waarmee het bestuur nu uit zes leden bestaat.

Er is besproken dat ondersteuning van het nieuwe bestuur nodig is om hen te begeleiden.

Voorstel om [REDACTED] en [REDACTED] te benaderen voor coaching van het bestuur.

Conclusie

De vergadering heeft een aantal belangrijke onderwerpen behandeld. Er is overeenstemming bereikt over de vervolgstappen, en de betrokken partijen gaan hiermee aan de slag. De woningbouwcorporaties willen meer ondersteuning bieden aan de woonvereniging bij ingewikkelde zaken, zoals huur van het Centrumgebouw. Zo kan de woonvereniging zich richten op leefbaarheid, activiteiten voor bewoners en betrokkenheid van omwonenden. Eventuele zorgen over einddatum hebben wij aangehoord en nemen wij mee voor het vervolg.

VOORBLAD: beheerplan op een A4

Waarom dit voorblad?

Place2BU is een uniek en dynamisch project dat vanaf de start in 2017 een belangrijke rol heeft gespeeld in het bieden van betaalbare huisvesting aan diverse doelgroepen. Naar aanleiding van vragen van de gemeente is in dit document een extra focus aangebracht op twee cruciale aspecten: wat doen we op dit moment qua beheer en hoe gaan we dit beheer intensiveren in de aanloop naar de afronding in 2029.

Met dit voorblad willen we inzichtelijk maken welke concrete stappen we nu al zetten om Place2BU goed te beheren en welke aanvullende maatregelen we treffen om de leefbaarheid en veiligheid de komende jaren verder te versterken. Dit is essentieel om het succes van het project te behouden en een soepele afronding te waarborgen. Wat doen we nu qua beheer en hoe gaan we het beheer intensiveren?

Wat doen we nu qua beheer?

The Colour Kitchen, Community coaching:

Op dit moment aanwezig voor 32 uur per week, met focus op bewonersactivering en veiligheid. Basisactiviteiten zoals koffie, thee, ontbijten en welkomstactiviteiten worden verzorgd. Onderhoud van het centrumgebouw, orde en netheid.

Zorgpartijen:

Aanwezig op afroep, afhankelijk van afspraken met cliënten.
Dankzij betere werkplekken meer zichtbaarheid en aanwezigheid.

Medewerkers van Woonin en Portaal:

Woonin heeft een verhuurmedewerker die 36 uur per week aanwezig is.
Portaal heeft een sociaal beheerder ter ondersteuning. De sociaal beheerder speelt een cruciale rol bij het waarborgen van de leefbaarheid en veiligheid binnen Place2BU.

Toelatingscommissie:

Motivatiesgesprekken met nieuwe reguliere huurders, wat bijdraagt aan een stabiele gemeenschap.

Woonvereniging:

Officiële gesprekspartner vanuit de bewoners.
Organiseert activiteiten en algemene ledenvergaderingen.

Hoe intensiveren we het beheer vanaf 1 januari 2025?

Uitbreiding van The Colour Kitchen:

Verhoging van het aantal uren van 32 naar 56 uur per week.
Uitbreiding naar 5 werkdagen en 2 avonden per week.
Inloopsprekuren aan het einde van de dag of begin van de avond.

Meer zichtbare aanwezigheid van zorgpartijen: Zorgpartijen blijven op afroep aanwezig, maar krijgen betere faciliteiten om continu zichtbaarder te zijn.

Versterkte samenwerking met de woonvereniging:

Focus op een nieuw bestuur en herstructurering van activiteiten.

Klankbordgroep omwonenden:

Vanaf januari 2025 organiseren we minimaal twee keer per jaar gesprekken met omwonenden om hen goed betrokken te houden en hun input mee te nemen in het beheer.

Beheerplan Place2BU 2024-2029

Door: [REDACTED] (Woonin), [REDACTED] (Portaal) en
[REDACTED] (Tussenvoorziening)

Datum: 19-12-2024

Inleiding

Place2BU is een uniek project in Utrecht dat sinds 2017 een gemengde woongemeenschap biedt aan jonge mensen, statushouders en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Het project biedt niet alleen betaalbare huisvesting, maar ook een plek waar bewoners kunnen groeien en zich onderdeel voelen van een gemeenschap. Gedurende de afgelopen jaren is het beheer van Place2BU al gebaseerd op een zorgvuldig beheerplan. Dit nieuwe beheerplan bouwt daarop voort en richt zich specifiek op de afronding van het project.

Place2BU zal in 2029 zorgvuldig worden afgesloten, waardoor we de komende jaren in een uitdagende fase terechtkomen. Dit is het eerste project in zijn soort dat geleidelijk wordt afgerond, en het doel van dit beheerplan is om ervoor te zorgen dat dit proces soepel verloopt, zonder dat bewoners of omwonenden overlast ervaren, en dat iedereen goed begeleid wordt naar de volgende stap.

Daarnaast zullen Woonin en Portaal contact leggen met verhuurders in Amsterdam, waar eerder soortgelijke situaties zijn voorgekomen. Vanuit hun ervaringen willen we inzichten ophalen die ons kunnen helpen bij een effectieve en zorgvuldige uitvoering van de afronding van Place2BU.

Beschrijving van het complex en de doelgroepen

Place2BU biedt huisvesting aan drie hoofdgroepen bewoners:

1. Jongeren (23-35 jaar): Dit zijn jongeren die in de krappe woningmarkt van Utrecht een betaalbare woonplek zoeken en hier hun eerste stappen zetten naar zelfstandigheid.
2. Statushouders: Jonge vluchtelingen die na het verkrijgen van hun verblijfsvergunning hun leven in Nederland opbouwen.
3. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang: Mensen die een nieuwe start maken na een moeilijke periode en ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te wonen.

Deze diverse bewoners leven samen in een complex dat bestaat uit 490 zelfstandige eenkamerstudio's. Naast een gemeenschappelijke woonkamer, heeft iedere gang een gemeenschappelijke ruimte met een bewoner per gang als gangmaker die bedoeld zijn om het gemeenschapsgevoel te versterken.

Leefbaarheid binnen het woonproject

Woonin en Portaal hebben een intensief sociaal beheerplan voor Place2BU. Dat gaan we de aankomende periode verder intensiveren. Het plan kan waar nodig tussentijds worden aangepast wanneer bepaalde zaken niet goed blijken te werken of onder belicht zijn gebleven. In dit plan wordt gesproken over twee categorieën leefbaarheid: Leefbaarheid binnen het woonproject en leefbaarheid buiten het woonproject.

- **Beheer van Place2BU:** Het dagelijks sociaal beheer wordt uitgevoerd door beheerders van Portaal, die aanwezig zijn in het beheerderskantoor van Place2BU. Hier worden meldingen van overlast, onveiligheid en afval op de locatie geregistreerd en opgepakt. Voor bewoners die zorg nodig hebben, wordt in samenwerking met zorgpartijen zorgvuldig naar de beste plaatsing gekeken.
- **Centrumgebouw:** Het centrumgebouw is het kloppend hart van Place2BU. Colour Kitchen beheert deze ruimte en organiseert activiteiten voor bewoners. The Colour Kitchen, in samenwerking met Portaal, Woonin, en de gemeente Utrecht, ondersteunt de woonvereniging en activeert bewoners om deel te nemen aan gezamenlijke activiteiten. Portaal, Woonin en de gemeente Utrecht zijn voornemens om tot einde van de omgevingsvergunning door te gaan met de inzet van de Colour Kitchen bij Place2BU. Vanaf eind 2024 vergroten Woonin, Portaal en de gemeente gezamenlijk de inzet van The Colour Kitchen in aantal uren en zichtbaarheid. Het effectief coachen van de community is een belangrijk bijdrage aan leefbaarheid binnen project. Kan ook de verbinding met omwonenden vergroten middels het ondersteunen van activiteiten die meer wijkgericht zijn en de omwonenden bij worden betrokken.
- **Inloop voor omwonenden:** Omwonenden zijn welkom in het centrumgebouw en het beheerderskantoor bij vragen of zorgen over het woonproject. Eveneens behoudt beheer korte lijnen met omwonenden om hen op de hoogte te houden van ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid.
- **Meldkamer:** Voor technische incidenten of calamiteiten is de meldkamer van de corporaties buiten kantooruren bereikbaar, 7 dagen per week. Ook zijn er camera's geplaatst op het terrein, die door medewerkers in samenwerking met de politie uitgelezen kunnen worden indien nodig.
- **Technische klachten** zullen wij tot het einde van omgevingsvergunning snel en goed oppakken vanuit de corporaties.
- **Huisregels en huurreglement:** Voor alle huurders zijn huisregels en het huurreglement van toepassing, met speciale aandacht voor leefbaarheid, overlastbeperking en veiligheid.

- Tijdelijke huurcontracten per 1 november 2024: Nieuwe huurders bij Place2BU krijgen een tijdelijk contract dat eindigt bij het verstrijken van de omgevingsvergunning in 2029. Reguliere huurders worden nu en straks nog steeds zorgvuldig middels een motivatietraject gekozen door de toelatingscommissie om de gemeenschap zo stevig mogelijk neer te zetten. Onze ervaring leert ons dat dit is van grote toegevoegde waarde is voor de leefbaarheid van een project.
- Balans tussen doelgroepen: De komende jaren zal de huisvesting van statushouders en maatschappelijke opvang-cliënten naar verwachting afnemen, terwijl het aantal spoedzoekers zal toenemen. De woningcorporaties blijven de balans tussen de verschillende groepen nauwlettend volgen en sturen waar nodig bij. Leegstand zal ten alle tijden worden voorkomen.
- Een belangrijke factor in het beheer is de samenwerking tussen de woningcorporaties en de aangesloten professionals en zorgpartners. Gezamenlijk werken we preventief door signalen door te geven waardoor we vaak potentiële problemen kunnen voorkomen. Er zijn bijvoorbeeld vaste spreekuren van de wijkagent op Place2bu voor omwonenden en huurders.

Beheer Skaeve Huse

Naast de woontorens van P2bU, bevindt zich Skaeve Huse. Dit is een kleinschalig woonproject, waar zeven cliënten intensief begeleid worden, vanuit een kantoor terplekke. De doelgroep bestaat uit mensen die het in reguliere woningen niet redden. In deze setting lukt dat wel, door meer eigen ruimte, en de aanwezigheid van een professioneel team dat beheer en begeleiding biedt. Skaeve Huse is net iets eerder dan P2bU gestart, en heeft dezelfde looptijd, eveneens met afronding in 2029.

Skaeve Huse sluit aan bij de beheerafspraken van P2bU waar mogelijk en nodig. Wekelijks is er contact tussen begeleiders Skaeve Huse en de beheerders van P2bU om te checken of alles goed gaat. Bij de oplevering van de nieuwe woningen in Leeuwenstijn hebben bewoners informatie over P2bU en Skaeve Huse ontvangen, waaronder contactgegevens voor vragen of overlastmelding, en uitnodiging voor een open inloop.

Het komt weinig voor dat omwonenden overlast ervaren van Skaeve Huse. Waar dit toch aan de orde is, neemt het team maatregelen, zo nodig in samenwerking met politie.

Leefbaarheid buiten het woonproject

Alleen in de directe omgeving van het gehuurde kunnen de woningcorporaties invloed uitoefenen op de leefbaarheid. Daarbuiten is de gemeente (en Politie) vaak aan zet voor de leefbaarheid. Mochten er signalen zijn over bewoners van Place2BU, kunnen die bij sociaal beheer gemeld worden, dan wordt beoordeeld of er iets aan gedaan kan worden. Het is wel mogelijk om gezamenlijk overleg te hebben over hoe we in de buurt een fijne leefomgeving behouden. Leefbaarheid in de buurt is iets van alle bewoners. Om de leefbaarheid rondom Place2BU te waarborgen, worden er duidelijke afspraken gemaakt met buurtbewoners en betrokken partijen over overlastpreventie en meldingen. Een klankbordgroep van omwonenden, bestaande uit buurtbewoners en vertegenwoordigers van het Wijkbureau, zal regelmatig overleg voeren (onder regie van de gemeente) met het beheerteam om de leefbaarheid rondom het project te evalueren en eventuele problemen te bespreken.

Communicatie en afstemming betrokken partijen

Om het beheer en de afronding van Place2BU succesvol te laten verlopen, werken verschillende partijen samen:

De Woonvereniging

Woningcorporaties (Woonin en Portaal): Verantwoordelijk en aanspreekbaar voor het beheer, de verhuur en de ondersteuning van bewoners.

Zorginstellingen (Lister, De Tussenvoorziening, Leger des Heils): Bieden begeleiding aan kwetsbare bewoners en werken nauw samen met het beheerteam om een veilige en stabiele woonomgeving te behouden.

Gemeente Utrecht: Ondersteunt en monitort de voortgang van Place2BU en helpt bij het uitstroomplan. Regie bij leefbaarheid in de wijk.

Politie: Betrokken bij het waarborgen van de veiligheid en het oplossen van eventuele overlastsituaties.

Klankbordgroep van omwonenden: Bewaakt de belangen van de buurtbewoners en biedt een platform voor constructieve dialoog

Monitoring en evaluatie

Het beheer van Place2BU wordt regelmatig geëvalueerd om te zorgen dat we flexibel kunnen inspelen op veranderingen en eventuele knelpunten snel kunnen oplossen. Er worden jaarlijkse evaluaties gehouden met bewoners, de gemeente en betrokken zorgorganisaties. Op basis van deze evaluaties sturen we het beheer bij waar nodig, zodat de resterende jaren van Place2BU goed verlopen voor alle betrokkenen.

Voor de afbouw van Place2BU wordt vanuit elke betrokken woningcorporatie een projectleider aangesteld. Deze projectleiders zullen nauw samenwerken met de al werkzame collega's om het overzicht te bewaren en regelmatig af te stemmen. Zij zullen erop toezien dat zowel het beheerplan als het later opgestelde uitstroomplan correct worden nageleefd. Door deze samenwerking wordt gewaarborgd dat de voortgang van het project op koers blijft en dat bewoners tijdig en zorgvuldig worden begeleid tijdens de laatste jaren van Place2BU.

Conclusie

Dit beheerplan focust zich volledig op de resterende periode van Place2BU, van nu tot de afronding in 2029. We werken nauw samen met zorgorganisaties, bewoners en de gemeente om ervoor te zorgen dat iedereen goed wordt begeleid naar de volgende fase zonder dat bewoners of omwonenden hier hinder van ondervinden. Place2BU is een uniek project dat in zijn laatste fase zorgvuldig en sociaal verantwoord wordt afgerond. Het speciaal opgestelde uitstroomplan zal ervoor zorgen dat alle bewoners veilig en met begeleiding kunnen doorstromen naar een nieuwe woonplek.

Tegelijkertijd blijven we nauw samenwerken met het Wijkbureau, buurtteams en omwonenden om de impact op de wijk te beperken en de leefbaarheid in de omgeving te waarborgen. Door open communicatie en regelmatige evaluaties zorgen we ervoor dat de laatste jaren van Place2BU soepel verlopen en dat de verbinding met de wijk behouden blijft. Het doel is dat Place2BU als project op een waardige manier wordt afgerond, waarbij bewoners en omwonenden positief terugkijken op hun tijd in deze gemeenschap.



