



# Bewonersdagen Zwanenvechtlaan e.o. Samen maken we de buurt



# Terugblik bewonersdagen



Op zaterdag 2 en 9 maart organiseerde Woonin bewonersdagen voor alle bewoners van de Zwanenvechtlaan e.o. De dagen vonden plaats in ontmoetingsruimte De Dame. Het waren twee dagen met mooie gesprekken en positieve energie. Veel bewoners zijn deze dagen langs gekomen om in gesprek te gaan over de toekomst van de complexen en de buurt.

Onder het genot van een kopje koffie met wat lekkers kregen we veel goede ideeën en meningen te horen. Bewoners vertelden hoe zij de woningen en de buurt ervaren. En wat zij daarbij belangrijk vinden. Dat vinden we erg waardevol, want de buurt maken we immers samen.

2

In dit boekje leest u wat we hebben gehoord op de bewonersdagen. Ook kunt u de veel gestelde vragen en antwoorden nog eens nalezen. Daarnaast nemen we u mee in de planning en de vervolgstappen. Samen werken we toe naar een toekomstplan voor de complexen.



**Saskia Gowricharn**  
Sociaal projectleider



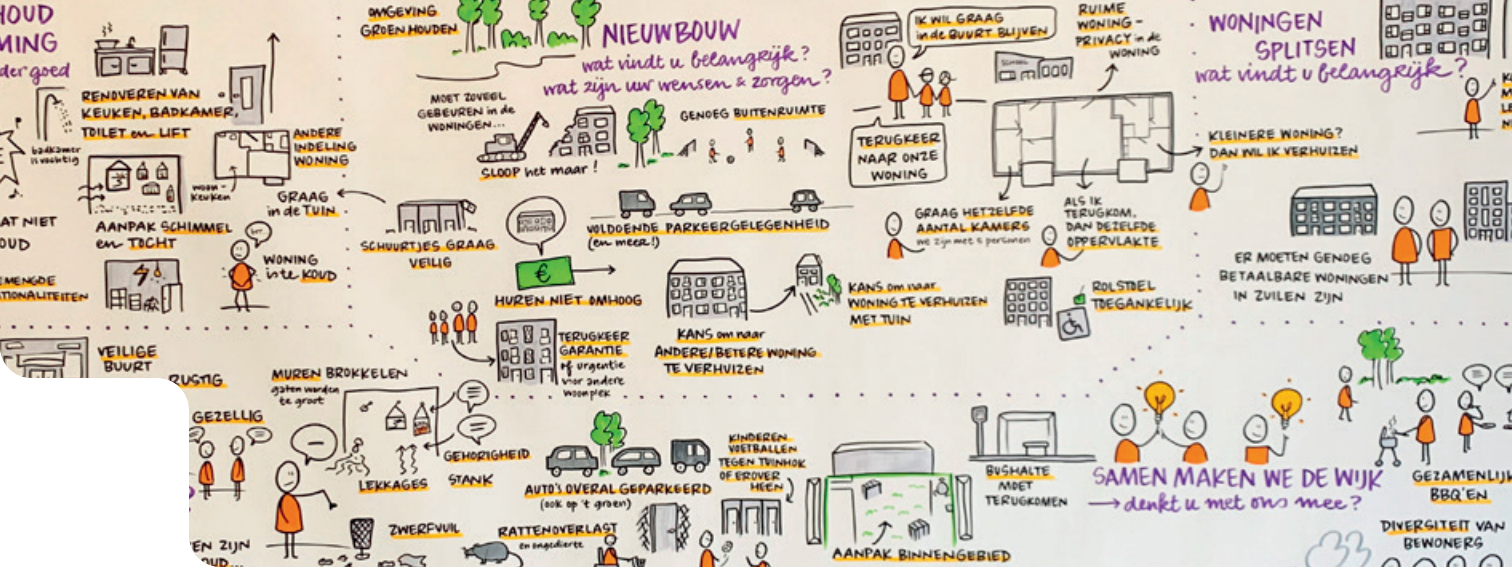
**Sharmila Jhinkoe**  
Projectconsulent



**Cynthia Oorschot**  
Vastgoedontwikkelaar



**Jimmy Becker**  
Buurtbeheerder



Getekend verslag (door Willelmijn) op 9 maart gemaakt

In de ontmoetingsruimte stonden verschillende tafels met ieder een ander onderwerp:

- De situatie nu van de buurt en complexen
- Groot onderhoud met verduurzamen
- Woningen splitsen
- Nieuwbouw
- Samen maken we de wijk

Bij alle tafels werden geeltjes en stickers geplakt en kon u aangeven wat u belangrijk vindt. Daarover zijn we met elkaar in gesprek gegaan. Ook was het mooi om te zien dat bewoners met elkaar in gesprek gingen over de verschillende onderwerpen. Ondertussen konden kinderen aan de kindertafel kleuren en plakken. Zij lieten zien hoeveel creativiteit er in de wijk aanwezig is. De leukste en meest originele tekeningen en kleurplaten zijn beloond met een cadeaubon. Benieuwd naar de winnaars? Kijk snel op pagina's 18 en 19.



# Hoe ervaart u de buurt en complexen?

Tijdens de bewonersdagen vroegen we bij de eerste tafel wat u van uw buurt en complex vindt. U heeft ons verteld wat goed gaat en wat beter kan. Sommige dingen vindt u fijn, maar u ziet ook dat er dingen beter kunnen.

## Wat goed gaat?

U vindt veel dingen in de buurt fijn. Zoals het vele groen en dat winkels, scholen en bushaltes dichtbij zijn. U voelt zich veilig en vindt het gezellig met de burens. Bewoners kijken naar elkaar om en helpen elkaar. Ook is het fijn dat er plekken zijn waar kinderen kunnen spelen en dat er water in de buurt is.

## Wat kan beter?

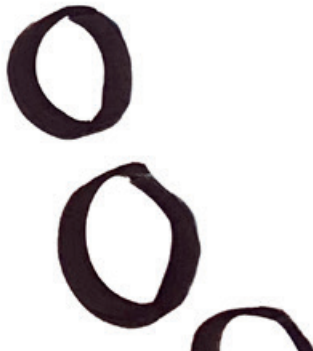
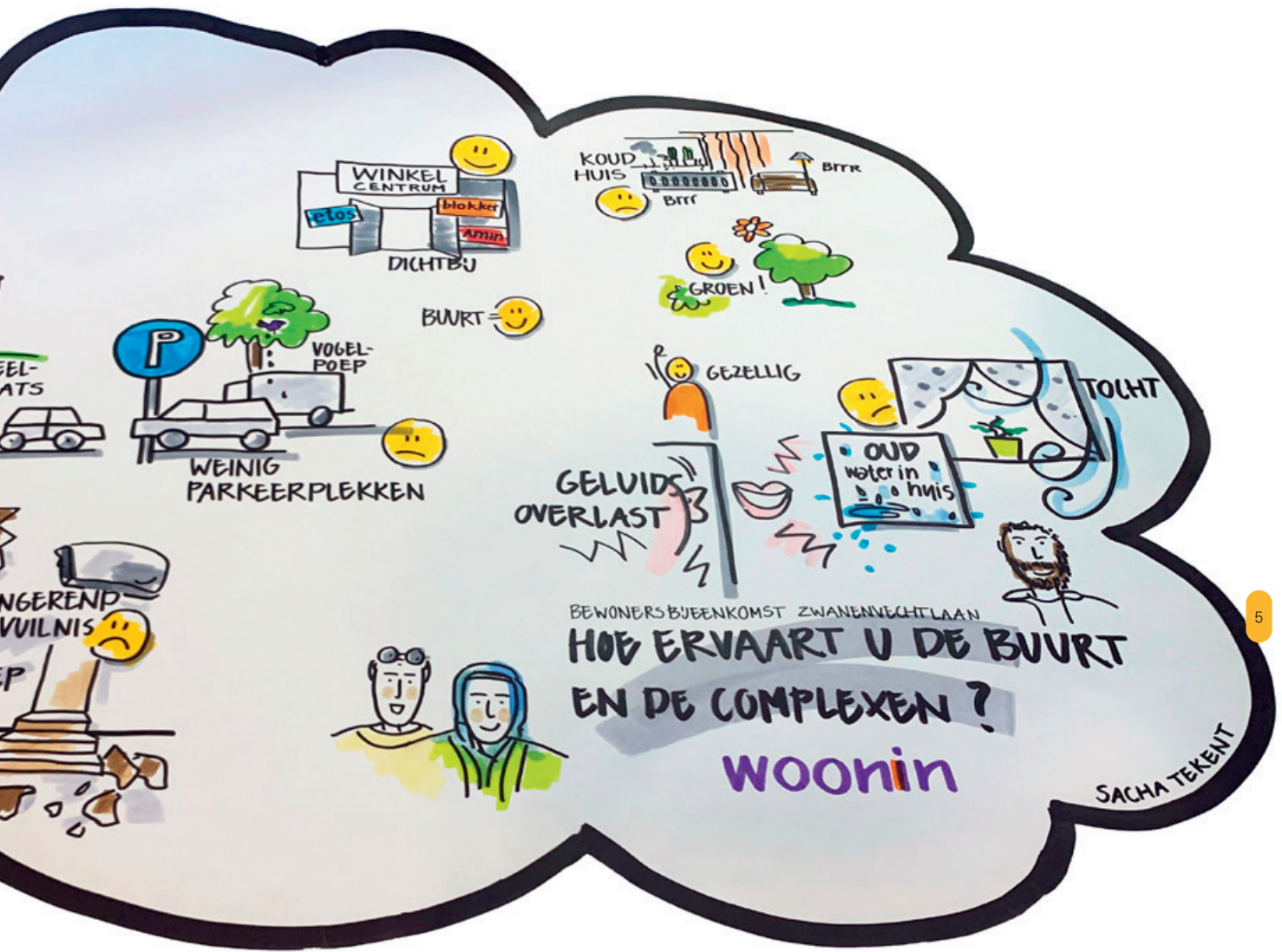
Uiteraard zijn er verbeterpunten. Zo kwam het afval in de buurt vaak naar voren. Er ligt vaak vuilnis naast de containers en dat zorgt voor overlast. Ook fietswrakken zijn een doorn in het oog, is er veel lawaai, komt er ongedierte voor zoals muizen of ratten en hangen er regelmatig jongeren rond die voor overlast zorgen. U maakt zich zorgen over hoe goed de woningen gebouwd zijn. Ze zijn regelmatig koud door weinig isolatie, de woningen zijn toe aan onderhoud, en sommige woningen zijn moeilijk toegankelijk voor mensen in een rolstoel.

## Verschillende meningen

Op sommige andere punten kwamen verschillende meningen naar voren. Verschillende mensen willen graag groter wonen, en anderen willen juist graag verhuizen naar een kleinere woning. De ene bewoner vindt groen belangrijker, de ander voldoende parkeerplaatsen. Deze verschillende meningen laten zien dat iedereen iets anders belangrijk vindt.







ALLES IS TOE AAN VERBETERING



RUIMTE &



VITZICHT OP DE VECHT



-10°

ISOLEREN

+20°



3

2

IK MIS EEN LIFT



TOEKOMST



STEVIGE MUREN ALS JE IETS WILT BOREN



GROOT ONDERHOUP MET VERDUURZAMING

BEWONERS BIJENKOMST ZWANENVECHTLAAN

woonin



SCHUUR IN DE TUIN

SACHA TEKENT





# Groot onderhoud met verduurzaming

Bij de tafel groot onderhoud werden veel post-its en stickers geplakt over wat er volgens u aangepakt moet worden. Ook zijn veel formulieren ingeleverd en was er een tekenaar aanwezig die op de dagen live heeft meegetekend.

## Wat is het meeste genoemd?

- Het toevoegen van een lift. Veel bewoners vinden een lift belangrijk, zodat ze ook in de wijk kunnen blijven wonen als ze ouder worden.
- Het isoleren van de woningen. Om daarmee klachten als vocht, tocht en schimmel aan te pakken.
- Nieuwe keukens. Veel bewoners geven aan dat de keukens aan vervanging toe zijn.
- Gehorigheid. Veel bewoners geven aan geluidsoverlast tussen de woningen te ervaren en willen graag dat dit opgelost wordt.

Opvallend is dat ook 'slopen' veel genoemd is bij deze tafel. Veel bewoners geven aan dat er zoveel moet gebeuren aan de complexen, dat het beter is om een heel nieuw gebouw neer te zetten. Vaak kan ook niet alles opgelost worden met groot onderhoud. Bijvoorbeeld gehorigheid. Dit is vaak heel lastig of niet op te lossen met een onderhoudsaanpak.



# Het splitsen van woningen en wat vindt u belangrijk?

Tijdens de bewonersdagen hebben we u gevraagd wat u vindt van de volgende onderwerpen:

- Het splitsen van grote woningen;
- De beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- De wens om in de wijk te blijven wonen;
- De voorkeur voor een kleinere woning die misschien wel beter bij uw persoonlijke situatie past.

## Wat hebben we veel gehoord?

De meeste bewoners vonden het splitsen van 2 grote woningen naar 3 kleinere woningen geen goed idee. Bijna alle bewoners waren het daarover eens. Ook vindt bijna iedereen het erg belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen zijn in de wijk. U gaf aan dat het belangrijk is om sociale huurwoningen in Zuilen te behouden en toe te voegen.

De meeste bewoners willen graag in de wijk blijven wonen. Veel bewoners hebben een sterke band met de wijk en hebben veel contact met elkaar. De wijk wordt door veel bewoners als een thuis ervaren.

Sommige bewoners gaven aan kleiner te willen wonen. Andere bewoners gaven juist aan op dit moment liever niet naar een kleinere woning te verhuizen.





ONING?  
~~JA~~ / NEE

GEEN  
ONINGEN  
GOED IDEE

GROEN

NAAR  
ELKAAR OMKIJKEN

IN  
ZUILEN  
BLIJVEN  
WONEN

OPLOSSEN  
OVERLAST  
GELUID

WAT VINDT U BELANGRIJK?

BEWONERSBURENKOMST ZWANENVECHTLAAN

woonin

SACHA TEKENT



LIEVER SLOOP



! MOOI HUIS OM NAAR TE KUKEN



① GEZINSWONING



BEHOUD AANTAL KAMERS



BALCON MET PRIVACY

! NAAR NIEUWBOUW  
TERUGKEER & VOORRANG



AFWISSELENDE ARCHITECTUUR & HUIZEN



NIEUWBOUW

BEWONERS BUENKONST ZWANENVECHTLAAN

woonin

SACHA TEKENT

# Sloop en nieuwbouw

We hebben met u gesproken over het idee om de woningen te slopen en nieuwe woningen hiervoor terug te bouwen. Veel bewoners gaven aan liever voor sloop-nieuwbouw te gaan, waarbij woningen van betere kwaliteit teruggebouwd worden. We zijn in gesprek gegaan over wat u belangrijk vindt bij nieuwbouw.

## Wensen voor nieuwe woningen:

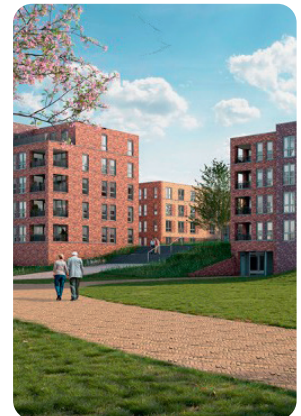
- Kunnen terugkeren: als de nieuwe woningen klaar zijn, willen de meeste bewoners graag terugkomen. Ook geven veel bewoners aan in de buurt te willen blijven.
- Betere woningen: veel bewoners gaven aan liever voor een nieuwbouwwoning te kiezen, vanwege de betere kwaliteit.
- Makkelijk toegankelijk: de nieuwe woningen moeten makkelijk toegankelijk zijn zonder drempels en met een lift.
- Genoeg ruimte: veel bewoners gaven aan het belangrijk te vinden dat in een andere/nieuwe woning voldoende ruimte is.
- Geen hogere huur: bewoners willen niet meer huur betalen dan nu.
- Bewoners vinden de plattegronden en het aantal m<sup>2</sup> een belangrijk onderwerp van gesprek.

Enkele voorbeeldprojecten in de sociale huur, waarvan meerdere bewoners aangaven deze mooi te vinden

## Wat vindt u nog meer belangrijk:

- Een balkon of buitenruimte bij de woningen.
- Genoeg plekken om spullen op te bergen.
- Genoeg parkeerplekken.
- De buurt moet groen en veilig zijn, met plekken om te spelen en te ontspannen.

Op beide dagen lieten we u ook twee voorbeelden van sociale plannen zien. Zo heeft u hopelijk een goed beeld gekregen over hoe een sociaal plan eruit kan zien.





# Samen maken we de wijk

Bij de laatste tafel hebben we met elkaar gesproken over wat bewoners belangrijk vinden voor de buurt. Meerdere bewoners hebben bij deze tafel een top 5 samengesteld en bij ons ingeleverd. Hierdoor hebben we een goed beeld gekregen van wat u belangrijk vindt voor de buurt en de wijk.

## De top 5 van wat het meeste genoemd is

- **Makkelijk toegankelijk:** woningen zonder drempels en met een lift zijn heel belangrijk.
- **Groener:** de buurt moet groener en duurzamer.
- **Minder afval:** het afval op straat is storend en moet aangepakt worden.
- **Minder lawaai:** geluidsoverlast moet aangepakt worden.
- **Geen hogere huur:** nogmaals, u vindt het belangrijk om uw huurprijs te kunnen behouden.





# Bewoners aan het woord

Half april is de klankbordgroep voor het eerst bij elkaar gekomen. De opkomst was groot en er werd actief meegedacht. We vroegen een paar bewoners hoe ze de bewonersdagen ervaren hebben.

13

**Bewoner Abdel:** 'Tien jaar geleden kwamen er weinig bewoners op de bijeenkomsten. Bewoners voelden zich niet betrokken en er was criminaliteit in de wijk. Nu zijn bewoners veel meer betrokken en verbonden met elkaar. De meesten kennen en helpen elkaar en staan klaar voor elkaar. De eerste bijeenkomst was geslaagd en kende een grote opkomst.'

**Bewoonster Elles:** 'Ontzettend leuke bijeenkomst, informeel, goed te woord gestaan, goede opkomst uit de flat.'

**Bewoonster Marga:** 'De bewonersdagen waren transparant en heel goed voorbereid. We werden goed geïnformeerd en het was fijn om met elkaar te praten. We konden aangeven waar we tegenaan lopen en wat de voorkeuren zijn.'

**Bewoner Floris:** 'Positief ervaren'

**Bewoner Mohammed:** 'Goed programma, nieuwe flat, nieuwe gebouwen.'

# Planning en vervolgstappen

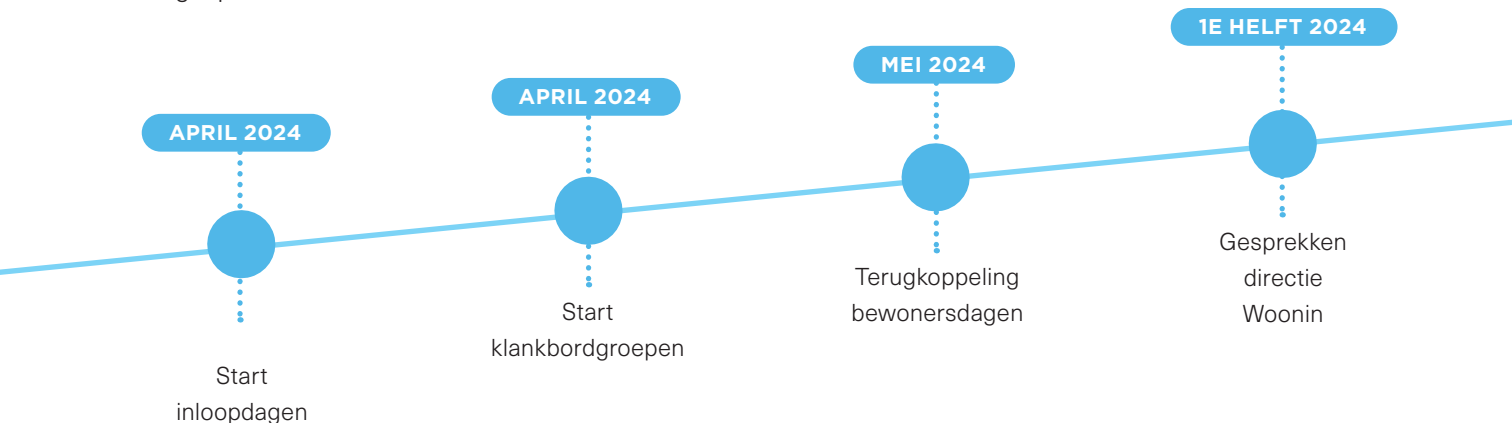
De bewonersdagen en het eerste overleg met de klankbordgroep zijn geweest. Met de klankbordgroep hebben we besproken of de uitkomsten van de bewonersdagen compleet zijn. Ook heeft de klankbordgroep vooraf meegelezen met dit boekje.

## Hoe gaan we nu verder?

In mei informeren we de directie van Woonin over de uitkomsten van de bewonersdagen. Dan gaan we verder in gesprek over wat er voor Woonin mogelijk is. Het is bijvoorbeeld belangrijk dat een plan te betalen is voor Woonin. Daarnaast gaan we met de gemeente Utrecht in gesprek over hoe zij de toekomst van de buurt en de wijk ziet. Voor sommige opties hebben we de gemeente ook nodig. De klankbordgroep praten we iedere keer bij over deze gesprekken.

## Waar werken we naartoe?

We werken toe naar een toekomstplan voor de complexen. In de loop van 2024 wordt een keuze gemaakt voor welk plan we samen verder gaan uitwerken. Met de klankbordgroep werken we dan toe naar een sociaal plan dat geldt voor alle bewoners. Bij nieuwbouw wordt ook een ontwerp gemaakt waarover bewoners en omwonenden kunnen meedenken.

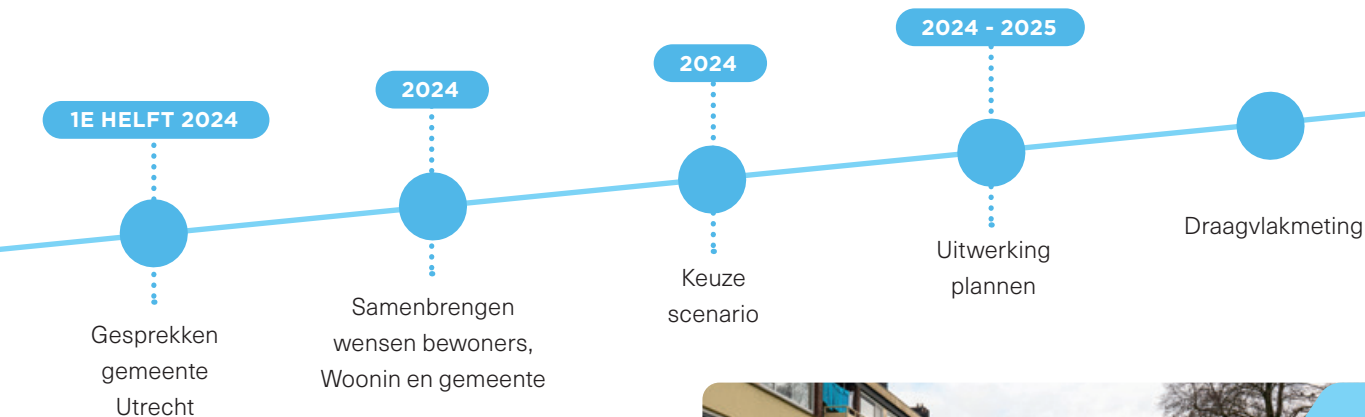




## Mogen bewoners stemmen over het plan?

Ja, zodra het sociaal plan uitgewerkt is mogen alle bewoners hun stem hierover uitbrengen. Dit heet een draagvlakmeting. Bij groot onderhoud is tenminste 70% akkoord van bewoners nodig om de woningverbeteringen bij iedereen uit te mogen voeren. Bij sloop/nieuwbouw is in Utrecht tenminste 60% akkoord van bewoners nodig. Bewoners hebben een belangrijke stem in welk plan uiteindelijk uitgevoerd wordt.

Een plan is pas helemaal definitief als de directie van Woonin akkoord is met het uitgewerkte plan, er voldoende draagvlak bij bewoners is gehaald en de juiste stappen met de gemeente doorlopen zijn. Soms is bijvoorbeeld een vergunning of verandering van het omgevingsplan nodig. Daarin staat precies beschreven wat gebouwd mag worden op een plek.



# Veel gestelde vragen

## Algemene vragen

### 1. Waarom komt er een toekomstplan voor mijn woongebouw?

De woningen zijn gebouwd in de jaren '50, hebben geen lift en zijn toe aan een ingreep. De laatste grootschalige aanpak van de complexen was begin jaren '90.

### 2. Hoe wordt een keuze gemaakt voor het plan dat verder uitgewerkt wordt?

Samen met de bewoners en de gemeente, werkt Woonin de komende tijd toe naar een keuze voor een aanpak die het beste past. Wat bewoners belangrijk vinden speelt daarbij een grote rol. Het plan moet daarnaast voor Woonin te betalen zijn en passen binnen de wet- en regelgeving waarmee we soms te maken hebben. Ook is het belangrijk dat we weten wat er vanuit de gemeente mogelijk is.

### 3. Waar heb ik recht op?

Dat is afhankelijk van de werkzaamheden die gaan plaatsvinden. Alles waar u recht op heeft staat straks beschreven in het sociaal plan. Het sociaal plan stemmen we goed af met de klankbordgroep.

### 4. Wat is een sociaal plan?

Een sociaal plan is een boekje met informatie. Daarin staat beschreven waar u allemaal recht op heeft als bewoner. Bijvoorbeeld als het gaat om vergoedingen, verhuisurgenties, terugkeer, bewonershulp of huurprijzen. Bij sloop-nieuwbouw heeft u altijd recht op een verhuiskostenvergoeding. Deze is € 7.428,- in 2024. Bij groot onderhoud wordt ook beschreven wat aangepakt wordt.

### 5. Wordt alles in één keer uitgevoerd?

Nee, de uitvoering is waarschijnlijk blok voor blok. Het project is te groot om alles in één keer uit te voeren. De uitwerking van de plannen gebeurt wel voor alle vier de complexen tegelijk.

### 6. Ik heb last van lekkages, waar kan ik dat melden?

U kunt dat doorgeven aan klantcontact van Woonin per telefoon, WhatsApp of Chat: 088 989 0123 of per mail via het contactformulier op onze website.

## Nieuwbouw

### 1. Worden er meer woningen gebouwd bij nieuwbouw?

Ja, bij sloop-nieuwbouw komen er meer betaalbare woningen terug dan er nu zijn. Op dit moment is er een groot tekort aan betaalbare woningen in Utrecht. Veel bewoners gaven op de bewonersdagen aan dat het belangrijk is dat er voldoende betaalbare woningen zijn in Zuilen.

### 2. Wat komt er precies terug bij nieuwbouw?

Als we straks een nieuwbouwplan gaan uitwerken, worden er appartementen van verschillende groottes teruggebouwd. Het is nog niet bekend hoe dat er dan precies uit komt te zien. Bewoners en omwonenden kunnen meedenken met het ontwerp van de nieuwbouw. Woonin is afhankelijk van de gemeente voor wat kan en mag op een plek.



### 3. Kan ik terugkeren naar de nieuwbouw?

Ja, iedereen krijgt een terugkeurgentie naar de nieuwbouw. De grootte van de woning moet wel passend zijn bij de huishoudensgrootte.

### 4. Ik wil graag in de wijk blijven wonen, kan dat?

Veel bewoners geven aan goed contact te hebben met elkaar en graag in de buurt te willen blijven wonen. Woonin vindt het belangrijk dat deze sociale banden en de verbinding met de wijk zoveel mogelijk behouden blijven. Of zelfs versterkt worden. Bij de verdere uitwerking gaan we met de klankbordgroep kijken hoe we dat zoveel mogelijk kunnen realiseren. Daarover maken we afspraken die we vastleggen in het sociaal plan.

### 5. Wat is verhuisurgentie?

Met verhuisurgentie krijgt u voorrang op Woningnet voor woningen in de wijk, stad en regio.

## Woningen splitsen

### 1. Hoeveel extra woningen kunnen toegevoegd worden met splitsen?

Met het splitsen van woningen kunnen ongeveer 23 extra woningen per woongebouw toegevoegd worden. Drie grote woningen, worden dan twee kleinere woningen.

## Groot onderhoud

### 1. Er moet zoveel gebeuren aan de woningen, kan alles wel opgeknapt worden?

Als we groot onderhoud verder gaan uitwerken proberen we veel aan te pakken, maar niet alles kan worden opgeknapt. Dat heeft ook te maken met de leeftijd van de woningen, waardoor niet alles meer kan worden opgelost met groot onderhoud.

### 2. Moet ik mijn woning uit tijdens de werkzaamheden?

Dit is afhankelijk van welke werkzaamheden gaan plaatsvinden. Alle informatie hierover wordt beschreven in een sociaal plan. Het sociaal plan wordt met de klankbordgroep besproken.

### 3. Hoe lang duurt de voorbereiding?

Voor groot onderhoud en sloop-nieuwbouw is ongeveer 1,5 jaar voorbereiding nodig voordat de draagvlakmeting kan plaatsvinden. Bij groot onderhoud worden alle woningen technisch en bouwkundig onderzocht in deze periode. Als we een sloop-nieuwbouw plan uitwerken, is deze tijd nodig om een ontwerp voor de nieuwbouw te maken en samen met bewoners een sociaal plan op te stellen.



# Uitslag kleurwedstrijd

Veel kinderen hebben hun best gedaan om tijdens de bewonersdagen een mooie kleurplaat of tekening bij ons in te leveren. Uit deze leuke inzendingen hebben we niet twee, maar drie winnaars gekozen. Zij hebben een cadeaubon gewonnen van € 25,-! Daar kun je hele leuke dingen voor doen.

**Allemaal veel plezier met de bon!**





**Noah (10),  
Nathan (9) en  
Rachel (6)**, Zwanenvecht-  
laan. Zij wonnen zelfs  
een cadeaukaart van  
30 euro, omdat ze met  
z'n drieën zijn.



**Mitchel (5)**,  
Muiderslot-  
plantsoen



**Sena,**  
Kloplaan





### Wilt u meer weten of op de hoogte gehouden worden?

Op de website van Woonin staat de Zwanenvechtlaan als project beschreven. Die pagina houden we zo actueel mogelijk: [woonin.nl/projecten/zwanenvechtlaan](https://woonin.nl/projecten/zwanenvechtlaan). Op de pagina [denkmeewoonin.nl](https://woonin.nl/denkmeewoonin) bij projecten ziet u Zwanenvechtlaan staan. Op die pagina kunt u reacties achterlaten, meedenken over het project of uw mening geven. Als er bijeenkomsten gepland staan voor het project, kunt u deze hier terugvinden.

### Inloopuur

Heeft u vragen over het project? Iedere dinsdagmiddag is onze collega Sharmila Jhinkoe aanwezig in de ontmoetingsruimte van De Dame van 15.00 tot 16.00 uur. U kunt ook een afspraak met haar maken. Ze is bereikbaar via [zwanenvechtlaan@woonin.nl](mailto:zwanenvechtlaan@woonin.nl) of telefonisch 088 9890 387.

