



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



# Samen maken we de buurt

Afgelopen maart stonden we in buurtcentrum De Dame om met bewoners van de Zwanenvechtlaan e.o. in gesprek te gaan over de buurt en de wooncomplexen. Deze woningen uit de jaren '50 zijn toe aan een grondige aanpak. Veel bewoners zien een kans in sloop-nieuwbouw, vanwege de betere kwaliteit van nieuwe woningen. Dit idee gaan we samen met bewoners, de gemeente en de buurt verder uitwerken. In oktober heeft de gemeente het intentiedocument hiervoor vastgesteld.

2

Op woensdag 13 en zaterdag 16 november gingen we verder met elkaar in gesprek. Er is veel betrokkenheid in de buurt, beide dagen werden erg goed bezocht. Veel bewoners reageerden positief op het uitwerken van een nieuwbouwplan. Er werden vragen gesteld over de planning en het proces, en of het mogelijk is om hierin te versnellen.



**Saskia Gowricharn**  
Sociaal Projectleider



**Lucille Kok**  
Projectconsulent



**Cynthia Oorschot**  
Vastgoedontwikkelaar



**Jimmy Becker**  
Sociaal Wijkbeheerder



**Ontdek op pagina 22 wie de winnaars van de bouw- en kleurwedstrijd zijn.**

Ook werden er enkele zorgen met ons gedeeld. Bijvoorbeeld van meerdere generaties die in één woning wonen en zich zorgen maken of ze wel een geschikte woning vinden voor hun situatie. Of enkele bewoners die zich afvragen of ze hun burens nog vaak zullen zien. Het is goed dat deze zorgen met ons worden gedeeld, zo weten we namelijk beter wat er leeft in de buurt.

In dit boekje leest u wat we hebben gehoord op de bewonersdagen. Er staan veel gestelde vragen en antwoorden in en we nemen u mee in de planning en de vervolgstappen. De komende maanden gaan we samen aan de slag met het uitwerken van een nieuwbouwplan. Ook werken we met de klankbordgroep toe naar een sociaal plan. Zodra een plan uitgewerkt is mogen alle bewoners hun stem hierover uitbrengen.



# Bewoners aan het woord

Eind november is de klankbordgroep voor de vijfde keer dit jaar samengekomen. Ook de gemeente sloot dit keer aan. We vroegen een paar bewoners van de klankbordgroep wat ze vinden van een nieuwbouwplan op deze locatie. En wat ze komend jaar belangrijk vinden bij het opstellen van een sociaal plan.

## Bewoonster Khadija:

'Ik ben hier geboren en getogen. Mijn familie woont er nog steeds. Mijn voorkeur is slopen en nieuwbouw, omdat de woningen achteruit zijn gegaan. Een gesloten keuken vind ik erg belangrijk.'

**Wat vind je belangrijk bij het opstellen van een sociaal plan?** 'Het is belangrijk dat bewoners betrokken worden, dat we kijken naar hun situatie en woonwensen. Dan kunnen we goed vooruitkijken waar iedereen naartoe verhuist.'

## Bewoonster Elles:

'Ik ben voor nieuwbouw. De gebouwen zijn er echt aan toe. En ik vind het positief dat er meer woningen terugkomen voor jongeren en ouderen. Bij nieuwe woningen vind ik het belangrijk dat we van het gas afgaan en de verwarmingsbuizen niet meer zichtbaar over de muren lopen.'

**Wat vind je belangrijk bij het opstellen van een sociaal plan?** 'Ik vind het belangrijk dat er een goede terugkeeroptie is naar de nieuwbouw. Er wonen meerdere gezinnen met volwassen thuis-

wonende kinderen. Bij het opstellen van het sociaal plan moeten we kijken wat we voor deze doelgroep kunnen betekenen.'

## Bewoner Youssef:

'Van mij hoeft nieuwbouw niet persé. Het is altijd goed om te weten wat er op de planning staat. Wel heb ik nog een zorg over de oppervlakte en de indeling van de woningen. En hoe zorgen we dat de sfeer goed blijft als er meer woningen terugkomen.'

**Wat vind je belangrijk bij het opstellen van een sociaal plan?** 'De terugkeervoorrang vind ik erg belangrijk. Net als de verhuis- en terugkeervergoeding voor bewoners die willen terugkeren. Ook de indeling en de ruimte van de nieuwbouw zijn belangrijke onderwerpen. En we moeten er natuurlijk niet op achteruitgaan qua huurprijzen





EINDELJK  
DAT WERD TJD

NIJEWBOUW  
IS FVN  
VERHUIZEN  
NIET

SPANNEND



mee eens  
EENS!  
de gebouwen  
zijn véééél  
te oud  
oneens  
einde Ljk  
Yes inderdaad  
het is  
hoognedig  
snel mogelijk

WAT?  
?HOE  
IK HEB  
EER



HET  
MAAKT  
MV  
ONZEKER



BLJ  
MAAR OOK ONZEKER  
OVER DE  
TJD;  
WANNEER START  
HET?

ik ben blij



ZAL IK NU  
MIJN HUIS  
NOG GAAN  
SCHILDEREN  
GOED  
IDEE!

heel goed  
idee  
ik  
omarm  
het!

WAT VINDT U VAN EEN  
NIEUWBOUWPLAN OP  
DEZE LOCATIE?

niet slopen  
RENNEREN



TOCH LIEVER  
GROOT  
ONDERHOUD!



# Wat vindt u van een nieuwbouwplan op deze locatie?

Tijdens de bewonersdagen gingen we met elkaar in gesprek over een nieuwbouwplan op deze locatie. Veel bewoners reageerden positief. Maar er zijn ook bewoners die eerst nog wat vragen hebben.

## ‘Eindelijk, dat werd tijd!’

Veel bewoners reageerden positief. Op het paneel werden briefjes geplakt met ‘Eindelijk!’, ‘Ik omarm het!’, ‘Zo snel mogelijk!’ en ‘Het is hoognodig!’. De woningen zijn erg oud en er moet veel aan gebeuren. De betere kwaliteit van nieuwe woningen is een belangrijke reden voor veel bewoners. Meerdere bewoners gaven de noodzaak aan voor nieuwe woningen voor jongeren die nu geen eigen huis kunnen vinden.

## Nieuwbouw is fijn, verhuizen niet

Ook zijn er zorgen met ons gedeeld. We spraken enkele grote gezinnen die zich zorgen maken of er wel voldoende grote woningen vrijkomen om naartoe te verhuizen. Of bewoners die een nieuw huis fijn vinden, maar het verhuizen niet.

## Verschillende woonwensen

Op beide dagen kwamen verschillende woonwensen naar voren. Veel bewoners willen in Utrecht of in de wijk blijven wonen. Vanwege familie, kinderen die naar school gaan, of het verlenen van mantelzorg in de buurt. Maar er zijn ook bewoners die misschien wel naar Nieuwegein of Houten willen verhuizen.



# Over welke onderwerpen denkt u graag mee?

De komende maanden werken we een ontwerp voor de nieuwbouw uit. Dat doen we samen met u, omwonenden, de architect en de gemeente. Hieronder ziet u bij welke onderwerpen de meeste stickers zijn geplakt op beide dagen.

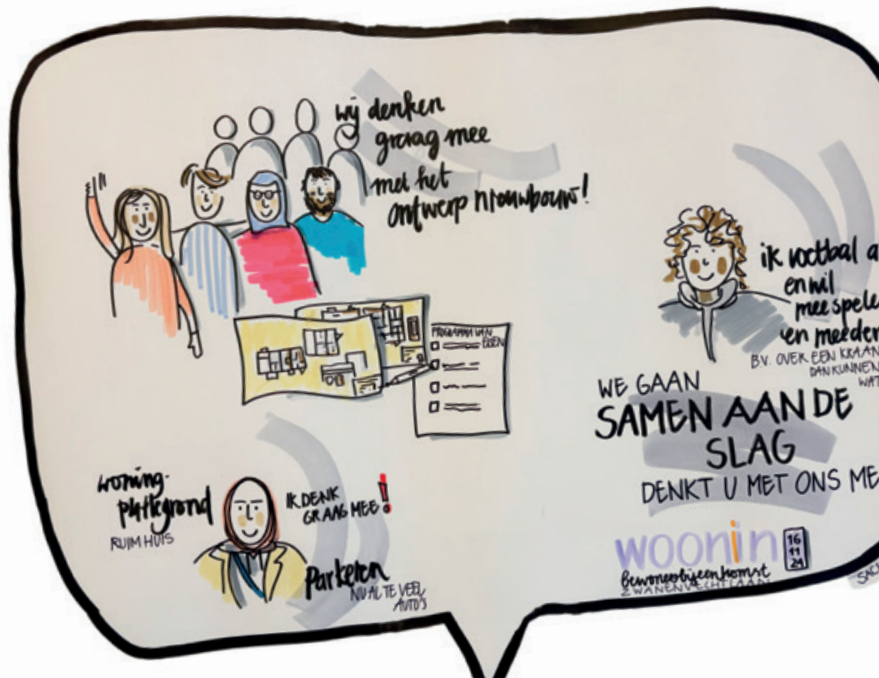
1. Aansluiting met het park
2. Parkeren
3. Binnengebied
4. Vergroening
5. Woningplattegronden
6. Uitstraling van het gebouw
7. Modellen voor de nieuwbouw
8. Mogelijke ontmoetingsruimte

## Het gebouw en de woningen

Bewoners willen ook graag meedenken over de gebouwen en de uitstraling. En waar welke bouwhoogte komt. Maar ook de indeling van de plattegronden is belangrijk. Bijvoorbeeld waar de keuken en de woonkamer worden getekend. Ook vinden veel bewoners een eigen buitenruimte belangrijk.

## De buurt en de omgeving

Veel bewoners vinden het belangrijk om mee te denken over de omgeving. Zo is de aansluiting met het park belangrijk. En de binnenplaatsen zijn nu erg stenig. Hier zou in de nieuwe situatie meer groen toegevoegd kunnen worden. Ook maken bewoners zich zorgen over parkeren. Als er ongeveer 50 extra woningen per blok gebouwd worden, hoe zit dat dan met parkeren?





“We vinden het fijn om te zien dat er **zoveel interesse** is om mee te denken.”





“De **klankbordgroep** denkt over veel onderwerpen met ons mee. Ook over de keuze voor een architect.”



# Aan welke type woningen denken we in de nieuwbouw?

In de nieuwbouw worden meer woningen gebouwd dan er nu staan. We kijken hiervoor naar het volume van de gebouwen. Maar ook naar het type woningen. We bouwen meer verschillende typen woningen. Zo kunnen we meer én betaalbare woningen bouwen.

We willen bouwen voor kleinere huishoudens: mensen die alleen zijn of met z'n tweeën samenwonen. Maar we willen ook woningen voor gezinnen bouwen. In maart hebben we meerdere grote gezinnen gesproken, die graag naar de nieuwbouw willen terugkeren. Daarom kijken we ook of het mogelijk is om enkele grotere woningen toe te voegen in de nieuwbouw. We verwachten in de nieuwbouw ongeveer 50 extra woningen per blok toe te kunnen voegen, waarvan enkele grote 5 en 6-kamerappartementen. Hoe de appartementen er precies uit komen te zien en hoe de verdeling wordt, weten we nu nog niet. Dit is onderdeel van de uitwerking van een ontwerp komende periode. Begin 2025 ontvangen alle bewoners een uitnodiging om mee te denken over het ontwerp van de nieuwbouw.

Op dit moment denken we aan het volgende:

## **2- en 3-kamerappartementen**

- Woningen met 1 of 2 slaapkamers
- Geschikt voor kleinere huishoudens
- Doelgroep: jongeren, ouderen, kleine gezinnen

## **4-kamerappartementen**

- Woningen met 3 slaapkamers
- Geschikt voor gezinnen
- Doelgroep: gezinnen

## **5- en 6-kamerappartementen**

- Woningen met 4 of 5 slaapkamers
- Geschikt voor grote gezinnen
- Doelgroep: grote gezinnen die terugkeren naar de nieuwbouw



# Stap voor stap nemen we u mee

Samen met bewoners, de buurt, de architect en de gemeente gaan we een nieuwbouwplan verder uitwerken. Daarvoor zijn verschillende stappen nodig. Tijdens de bewonersdagen hebben we u hier uitleg over gegeven. Hieronder kunt u de verschillende stappen nog eens rustig nalezen.

## Bewoners

- 1-op-1 gesprekken
- Opstellen sociaal plan met de klankbordgroep
- Advies op het sociaal plan door klankbordgroep
- Draagvlakmeting (60% draagvlak nodig)
- Bij voldoende draagvlak gaat het sociaal plan in

## Woonin

- Uitwerken ontwerp nieuwbouw samen met de bewoners, de buurt en gemeente
- Uitwerken plan van schets- naar definitief ontwerp
- Sturen op een plan dat voor Woonin te betalen is
- Start sloop en nieuwbouw (als alle stappen zijn doorlopen en iedereen is verhuisd)

## Gemeente

- ✓ Vaststellen intentiedocument (groen licht voor het uitwerken van een nieuwbouwplan)
- Vaststellen van de 'Stedenbouwkundige Eisen'
- Aanpassen omgevingsplan
- Instemming gemeenteraad
- Aanvragen omgevingsvergunning

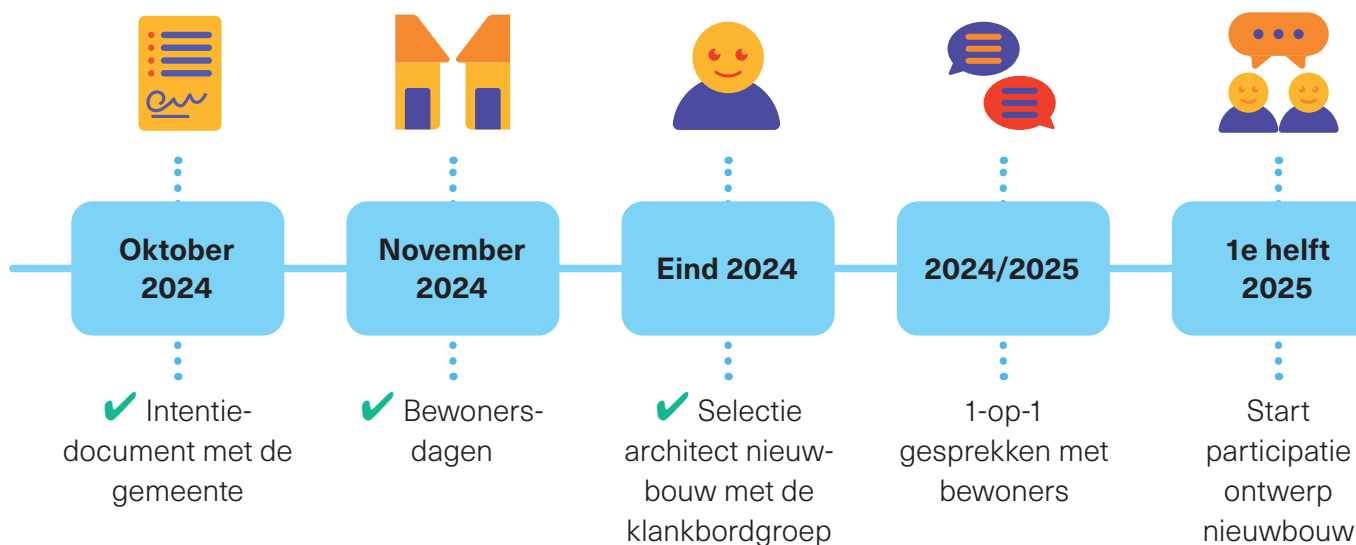
Een plan is pas helemaal definitief als de directie van Woonin akkoord is met het uitgewerkte plan, er voldoende draagvlak bij bewoners is gehaald en de juiste stappen met de gemeente doorlopen zijn. Soms is bijvoorbeeld een vergunning of verandering van het omgevingsplan nodig. Daarin staat precies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



# Vervolgstappen en planning

De gemeente heeft in oktober het intentiedocument vastgesteld en in november zijn de bewonersdagen geweest. Met de klankbordgroep hebben we besproken of de uitkomsten van de bewonersdagen compleet zijn. Ook heeft de klankbordgroep meegelezen met dit boekje. Op de vorige pagina kon u lezen welke stappen er nodig zijn bij nieuwbouw. Op deze pagina leest u meer over de planning.

14

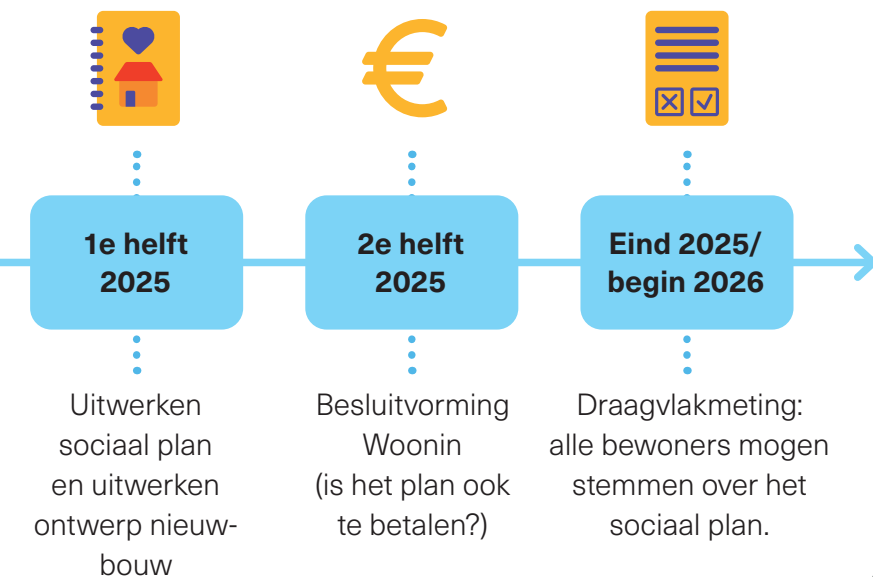


## Draagvlak

Zodra een plan uitgewerkt is, mogen alle bewoners hierover stemmen. Alle bewoners stemmen dan voor of tegen het plan. Om goed te weten waarover u stemt, ontvangt u een sociaal plan. Dat is naar verwachting eind 2025 of begin 2026. Hierin staat het hele plan uitgelegd en wat het voor u als bewoner betekent. Als 60 procent of meer van de bewoners voor het plan stemt, dan gaat het sociaal plan in en worden de verhuisurgenties afgegeven. Bewoners kunnen dan met voorrang reageren op woningen in de wijk, stad en in de regio Utrecht. Ook alle andere afspraken die in het sociaal plan staan gelden dan voor alle bewoners.

## Als de draagvlakmeting gehaald is:

- **Eind 2025/begin 2026:** sociaal plan van kracht, ingang eerste deel verhuisurgenties.
- **2026:** verder uitwerken ontwerp. Aanvraag verandering omgevingsplan bij de gemeente.
- **Eind 2026/2027:** aanvraag vergunning nieuwbouw.
- **2027:** start sloop eerste blok (na laatste verhuizing), start nieuwbouw eerste blok.





# Samen gaan we aan de slag met een sociaal plan

Tijdens de bewonersdagen hebben we met veel bewoners gesproken en uitleg gegeven over onderwerpen als verhuisurgenties, vergoedingen, terugkeren naar de nieuwbouw en hulp bij het verhuizen. Er werden belangrijke vragen gesteld. Een deel van de vragen kunnen we nu al beantwoorden. En een deel van de vragen pas als het sociaal plan klaar is. Komend jaar gaan we samen met de klankbordgroep aan de slag met het opstellen van het sociaal plan.

## Denkt u met ons mee?

Het sociaal plan is een belangrijk boekje voor de bewoners. Met de informatie die in het sociaal plan staat, kunt u straks uw stem over het plan uitbrengen. Samen met de klankbordgroep gaan we aan de slag met het sociaal plan. In het sociaal plan maken we afspraken over bijvoorbeeld:

- Vergoeding voor verhuiskosten (€ 7.428 in 2024)
- Vergoeding bij terugkeer naar nieuwbouw (€ 2.710 in 2024)
- Voorrang bij terugkeer naar nieuwbouw
- Hulp bij verhuizen
- Huurprijzen
- Welke urgenties u krijgt:
  - Stadsurgentie (voorrang op woningen in de stad Utrecht en uw eigen wijk)
  - Regio-urgentie (voorrang op woningen in de regio)
- De eerste schetsontwerpen van de nieuwbouw



# Op welke woningen kan ik reageren in DĀK?

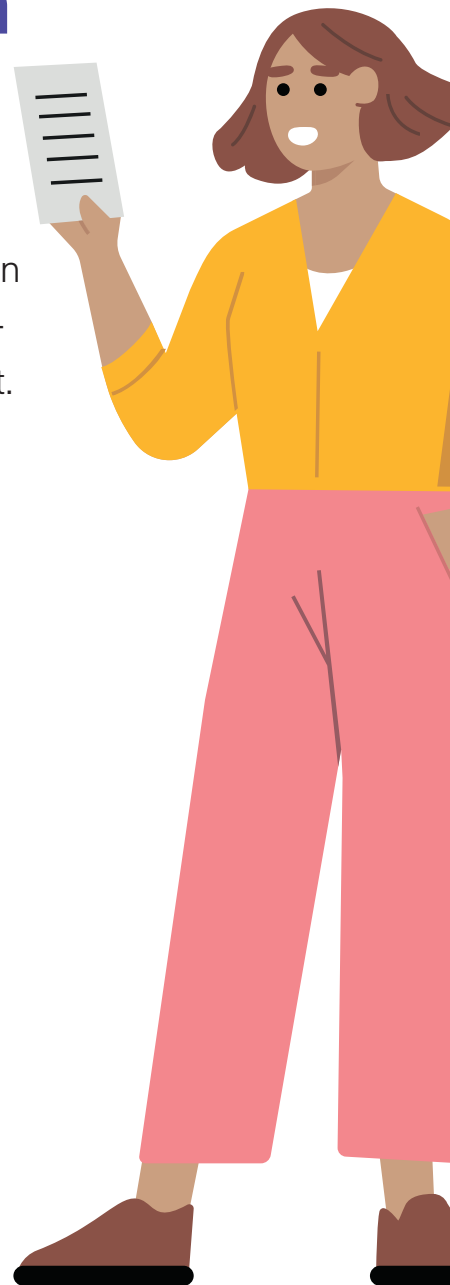
Bij sloop en nieuwbouw krijgt u urgentie. Daarmee kunt u met voorrang reageren op woningen. Op de bewonersdagen legden we u uit hoe de regels er nu uitzien. En welke oppervlakte op dit moment bij de grootte van uw huishouden past. In deze tabel kunt u zien welke regels hier op dit moment voor gelden in Utrecht.

18

We kunnen ons voorstellen dat u het fijn vindt dat we meekijken met wat voor uw eigen situatie van toepassing is. U kunt daarvoor contact opnemen met onze collega Lucille Kok. U vindt haar contactgegevens op de achterkant van dit boekje. Ook kunt u op de projectpagina Zwanenvechtlaan op de website van Woonin, de flyer met uitleg over de tabel vinden. Deze vindt u onder 'documenten'. Ook vindt u hier een aantal voorbeelden.

## Hoe zit het met uw inkomen?

Op de bewonersdagen spraken we een aantal bewoners die nu eigenlijk te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Zij vroegen zich af of ze straks wel op een sociale huurwoning mogen reageren. Bij sloop en nieuwbouw zijn de regels wat soepeler dan normaal. Ook als u nu teveel verdient voor een sociale huurwoning, kunt u met uw verhuisurgentie straks nog steeds op sociale huurwoningen op de liberalisatiegrens reageren. Soms worden in een sociaal plan nog aanvullende afspraken over de huurprijzen gemaakt.



Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Aantal personen in het huishouden	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	1 of 2
	60-80 m <sup>2</sup>	2 of meer	1 of meer
4 kamers	> 80 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
	< 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
5 kamers	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	2 of meer
	< 80 m <sup>2</sup>	3 of meer	3 of meer
6 kamers of meer	> 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	< 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer

Dit zijn de regels voor 2024 in de gemeente Utrecht. De regels kunnen elk jaar veranderen en verschillen per gemeente.



# Veel gestelde vragen

We hebben goede gesprekken met elkaar gevoerd tijdens de bewonersdagen. Er werden veel vragen gesteld. Op deze bladzijdes leest u waar de meeste vragen over gingen. Heeft u zelf een vraag en staat deze hier niet tussen? Stel ze gerust aan een van ons, of mail naar [zwanenvechtlaan@woonin.nl](mailto:zwanenvechtlaan@woonin.nl).

## Planning en proces nieuwbouw

### Wanneer krijgen we de eerste schetsen en ontwerpen te zien van de nieuwbouw?

Begin 2025 starten we met het uitwerken van een ontwerp voor de nieuwbouw. Midden 2025 willen we het schetsontwerp afronden.

### Welk blok is waarschijnlijk als eerste aan de beurt?

We verwachten te starten met blok 3 en 4. En daarna met blok 1 en 2. De plannen worden voor alle vier de blokken tegelijk uitgewerkt.

### Wordt de nieuwbouw hoger dan het nu is?

Ja, we denken aan ongeveer 50 extra woningen per blok. Dat betekent ongeveer 400 woningen in totaal. Om dat te kunnen bouwen, worden de gebouwen op een aantal plekken iets hoger.

### Wanneer kan de sloop en nieuwbouw starten?

De sloop start pas als de laatste bewoner is verhuisd. We verwachten dat we in 2027 starten met de

sloop en de nieuwbouw van het eerste blok. Als het mogelijk is dan starten we eerder. Maar daar gaan we nu nog niet van uit.

### Wanneer vindt de draagvlakmeting plaats?

We verwachten eind 2025/begin 2026. Eerst moet de directie van Woonin akkoord zijn én moet het sociaal plan klaar zijn.

## Verhuizen

### Krijgt iedereen straks tegelijk verhuisurgentie?

We willen het plan straks in twee fasen opdelen. Dat betekent dat blok 3 en 4 eerst urgentie krijgen, en daarna blok 1 en 2. Hoe dit precies verloopt, weten we nu nog niet. Dat wordt komend half jaar bekend.

### Ik heb nu een woning op de begane grond met tuin. Kan dat straks ook?

De verhuisurgentie wordt gekoppeld aan uw account op DĀK (Woningnet). U kunt dan groten-

deels zelf kiezen op welke woningen u reageert. Het is wel belangrijk dat de grootte van de woning passend is bij de grootte van uw huishouden.

### **Is het handig om nog klusjes in huis te doen, met de plannen die er zijn?**

Kleine klusjes zoals schilderen of behangen kunt u zeker nog doen. Wilt u de vloer vervangen of iets wijzigen aan de keuken, dan kunt u dit beter uitstellen.

### **Worden de woningen die vrijkomen op dit moment nog verhuurd?**

Ja, de woningen die vrijkomen worden nu nog verhuurd. Nieuwe huurders worden vooraf geïnformeerd over dat de woningen mogelijk gesloopt gaan worden.

## **Terug naar de nieuwbouw**

### **Wanneer moet ik de keuze maken of ik terug wil keren naar de nieuwbouw?**

Als het sociaal plan ingaat kunt u het beste aangeven dat u wilt terugkeren naar de nieuwbouw. U kunt dan op het moment dat de nieuwbouw er staat, uw definitieve keuze maken.

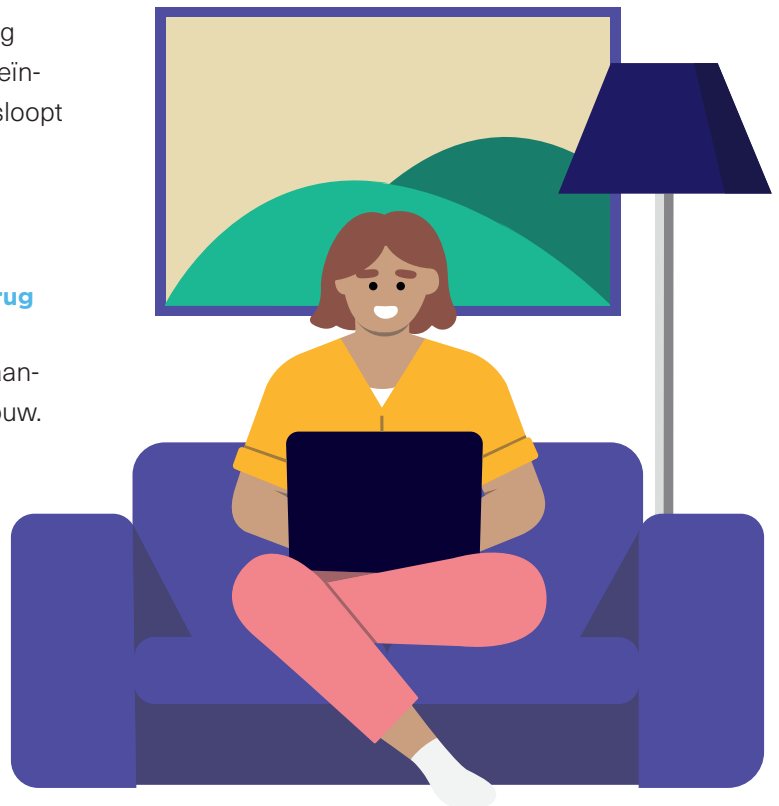
### **Kan ik straks een eigen woning kiezen als ik terug wil keren naar de nieuwbouw?**

U kunt straks met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw, net als uw

buren. U kunt dan een voorkeur aangeven voor een woning zolang deze past bij uw huishoudgrootte.

### **Komen er ook woningen voor thuiswonende jongeren die nu geen eigen huis kunnen vinden?**

Veel bewoners benadrukken de noodzaak voor woningen voor jongeren die nu geen eigen huis kunnen vinden. Komend jaar onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn. Hierover maken we afspraken in het sociaal plan.



# Uitslag kleurwedstrijd

Ook deze keer hebben veel kinderen hun best gedaan om een mooie kleurplaat of eigen bouwwerk met blokken te maken. Uit de inzendingen hebben we drie winnaars gekozen. Zij hebben een cadeaubon gewonnen van € 25,-. **We wensen de winnaars veel plezier met de bon!**



Tekening van Jihane

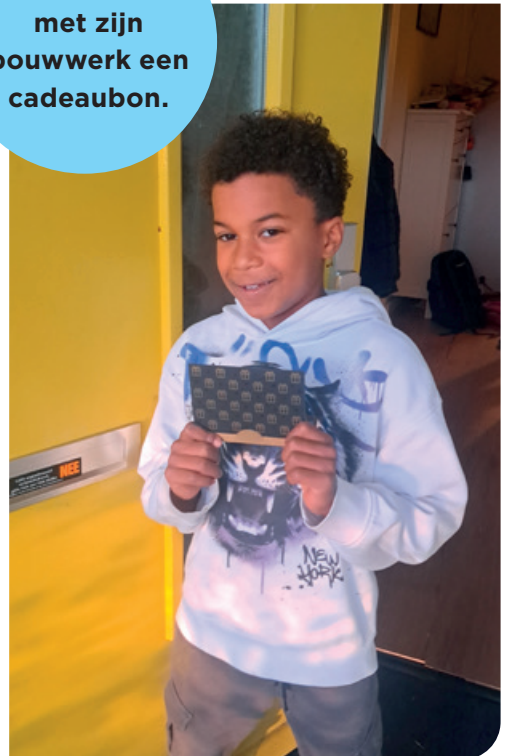




**Nathan won met zijn bouwwerk een cadeaubon.**



**Fatima, met haar winnende kleurplaat**





### Wilt u op de hoogte blijven?

Op de website van Woonin hebben we een projectpagina voor Zwanenvechtlaan. Hier staat belangrijke informatie over de planning en het proces, plaatsen we nieuwsbrieven en vindt u de belangrijkste vragen en antwoorden die voor u als bewoner belangrijk zijn.

Ga naar [woonin.nl/projecten/zwanenvechtlaan](https://woonin.nl/projecten/zwanenvechtlaan).

**Heeft u vragen over het project of uw eigen situatie?** Neem dan contact op met onze collega Lucille Kok. Zij is bereikbaar via [zwanenvechtlaan@woonin.nl](mailto:zwanenvechtlaan@woonin.nl) of op het nummer 088 989 02 87. Ook kunt u een afspraak met haar inplannen.

### Meedenken over de nieuwbouw?

Begin 2025 ontvangt u een uitnodiging om mee te denken over het ontwerp van de nieuwbouw. Ook kunt u komend jaar online meedenken via de website [denkmeewoonin.nl](https://denkmeewoonin.nl). Hier kunt u meedenken over bepaalde onderwerpen en reacties geven op het project.

