

Tijdelijk Wonen – Wetering Zuid



1 december 2022
Gemeente Utrecht



Gemeente Utrecht

Inhoud

- Waarom tijdelijke woonruimte?
- Opzet van het plan
- Doelgroepen
- Planning



Waarom tijdelijke woonruimte?

In heel Nederland zijn te weinig sociale huurwoningen beschikbaar. In Utrecht lopen we hier ook tegenaan. Mensen moeten daardoor lang wachten op een geschikte woning. We willen dat alle Utrechters sneller een huis kunnen vinden. Het gaat immers om een basisbehoefte, namelijk het wel of niet hebben van een dak boven je hoofd. Om dit waar te maken gaan we snel meer tijdelijke sociale huurwoningen bijbouwen in Utrecht. Niet als alternatief voor een reguliere woning, maar als alternatief voor geen woning. Daarom gaan we meer tijdelijke sociale huurwoningen bouwen in Utrecht.



Waarom de Wetering Zuid?

De locatie Wetering Zuid in Leidsche Rijn (op het bedrijventerrein) wordt door de gemeente Utrecht gezien als kansrijke locatie voor tijdelijk wonen.

Woningcorporatie Cazas Wonen heeft daarom een voorstel ingediend om ongeveer 450 tijdelijke woningen te ontwikkelen. Het gaat om sociale huurwoningen, ontwikkeld voor de brede groep woningzoekenden. Hiermee wordt een deel van de urgente vraag naar sociale huurwoningen in Utrecht tijdelijk opgelost. De woningen zullen 10 tot maximaal 15 jaar in gebruik genomen worden.

Waarom gemengd wonen?

1. Aanleiding: wooncrisis en bewaren van balans
2. Gemengd wonenproject voor mix van doelgroepen: “regulier” en aandachtsgroepen
3. Beleid en achtergrond huisvesting aandachtsgroepen
 - Afspraken
 - Urgentie en aantallen
4. Wie zijn de aandachtsgroepen?
 - Welke groepen?
 - Mensen achter de aantallen
5. Speerpunten gemengd wonenproject in Wetering-Zuid



1. Aanleiding: wooncrisis en bewaren van balans in de stad

- de wooncrisis raakt 'gewone' woningzoekenden én raakt aandachtsgroepen extra hard
- tekort aan betaalbare woningen én sterke druk op het sociaal domein (jeugdzorg, maatschappelijke opvang, GGZ, in AZC's etc.)
- huisvestingsmogelijkheden in trend van verslechtering
- in het belang van de individuele woningzoekende, en ook in het belang van de maatschappij als geheel
 - hogere kosten voor zorg en ondersteuning en
 - zet de leefbaarheid van wijken onder druk



2. Gemengd woonproject voor mix van doelgroepen: “regulier” en aandachtsgroepen

Wat is een gemengd wonenproject?

- Gemêleerde bewonerssamenstelling
- 70% gewone woningzoekenden en 30% aandachtsgroepen
- Ruimte voor gemeenschapsvorming, ‘Goede Buren’
- Aandacht voor sociaal beheer
- Ruimte voor ontmoeting en activiteiten (binnen & buiten)



2. Gemengd wonenprojecten in Utrecht, veel kennis en ervaring opgedaan

- Place2BU (Mitros en Portaal, e.a.)
- Hoge Weide (Bo-ex)
- Sequoia Into Life (SSH)
- Romulus en Remus (Portaal)
- MIXIT en LIVIN' (Mitros)
- De Generaal (Mitros)
- Amerhof (Bo-ex)
- Maliebaan 59-61
- Nijeveld De Meern (Cazas)
- Zonstraat (Mitros)
- 't Groene Sticht (Portaal)
- Niet volledig



2. Gemengd woonconcept voor mix van doelgroepen: “regulier” en aandachtsgroepen

Onderzoek en ervaring van bewoners:

- Bewoners zijn over het algemeen positief
- Waardering van woonstarters voor ‘een mooie eigen plek’
- Woonvorm biedt kansen om anderen te leren kennen, positief ervaren onderlinge contacten
- Gevoel van veiligheid door samenwonen, minder gevoel van eenzaamheid
- Ervaren van vriendelijkheid en hulpvaardigheid van medebewoners



2. Gemengd woonproject voor mix van doelgroepen: “regulier” en aandachtsgroepen

In detail:

- Creëren veilige leefomgeving en prettig leefklimaat voor iedereen
- Juist matchen van de woningen
- Samenwerking tussen verschillende partijen
- Ondersteunen op groepsniveau: gemeenschapsvorming
- Ondersteunen op individueel niveau: aandachtsgroepen ontvangen begeleiding of zorg
- Ondersteunen opbouwen contacten met de buurt
- Continue aandacht voor beheer, opzetten beheergroep
- Indien overlast of incident: snel schakelen tussen partijen



3. Beleid en achtergrond huisvesting aandachtsgroepen

- Vanuit verschillende wettelijke taken verantwoordelijk voor niet alleen de zorg en ondersteuning, maar ook de uitstroom uit zorg/ondersteuning, incl. huisvesting
- Uitgangspunt: **‘alle doelgroepen zijn ons even lief’**
 - Thuis voor iedereen
 - Geheel: gelijk verdelen, op projectniveau: voor wie passend, juiste mix
- Harde afspraak: **30% van segment sociale huur toewijzen aan kwetsbare en bijzondere doelgroepen**
 - Stadsbreed
 - Ongeacht uitvoerende partij
 - Samenwerken in praktische uitvoering hiervan, zorgen voor goed beheer



3. Urgentie en aantallen

- **Behoefte aan huisvesting voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen in 2023: 1.600 wooneenheden** (= statushouders, uitstroom MO/BW, kwetsbare jongvolwassenen, urgenten) – *exclusief vraag Oekraïners*
- Vanuit regulier woningaanbod (sociale huur) komen de komende jaren te weinig woningen beschikbaar (ca. 2.400 per jaar)
- Juli 2021 besluit: Taskforce tijdelijk wonen.
Toevoegen extra tijdelijke woning → beoogde locatie Wetering-Zuid
- Behoefte aan extra tijdelijke woningen komende jaren: **ca. 1050 woningen per jaar** – 30% hiervan voor aandachtsgroepen

interventie



4. Wie zijn de aandachtsgroepen?

mensen achter de aantallen

Welke aandachtsgroepen?

- Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermde wonen (MO/BW): diverse groep, klaar voor zelfstandigheid;
- Statushouders: mix van alleenstaand, wachtend op gezin en gezinnen
- Jongvolwassenen in kwetsbare positie: o.a. uit jeugdhulp (bijv. pleegzorg), dak- of thuisloos ("bankhoppers"). Doel = goede start volwassen leven;

Consequenties gebrek huisvesting

- Te weinig plek in opvang, wachtlijsten voor zorgplekken en hoge bijbehorende kosten;
- Uitstel integratie en bijdrage samenleving, geen doorstroom uit AZC's en hierdoor extra opvang nodig
- Vertraging start volwassenen leven met gevolgen: uitstel start opleiding/werk, verergering problematiek, etc.

5. Speerpunten gemengd wonenproject in Wetering-Zuid

- Woonconcept met ca. 420 wooneenheden, door Cazas
- Sterk punt van locatie: het is een maakbare plek, je kunt veel kanten op met woonconcept
- Aanwezige voorzieningen in directe omgeving: The Wall, ziekenhuis, Fit for free, placemaking, maakindustrie, op locatie: De Loods
- Supermarkt Terwijde op 1.200 m afstand
- Aandachtspunt:
 - verschillende woonconcepten naast elkaar plaatsen, totaal volume opbreken en differentiëren, proberen ruimtelijk op te delen in blokjes, aparte zones maken (in gebruik en visueel)



5. Speerpunten gemengd wonenproject met mix van doelgroepen

- Woonconcept met ca. 420 wooneenheden, 30% zijn ca. 126 wooneenheden

70% woningzoekenden:

- Voorkeur: leefstijl die past bij startende fase richting werken (inclusief studenten laatste fase studie? Onderzoeksvraag: hoe te selecteren?)
- Woonruimte voor vitale beroepsgroepen, zorgpersoneel van het ziekenhuis (conform Huisvestingsverordening)
- Woonruimte voor doelgroep jongvolwassenen (voormalig in kwetsbare positie) die al zelfstandig heeft gewoond, maar nog onvoldoende inschrijftijd WoningNet en doorstroomt uit project Goeie Buur (categorie binnen 'spoedzoekers')

30% aandachtsgroepen:

- Inzetten op mix met statushouders, uitstroom uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen, jongvolwassenen in kwetsbare positie
- Hoe organiseren we samenwerking tussen organisatie en hoe voorkomen we zoektocht 'van wie is welke cliënt, met inachtneming privacy?'

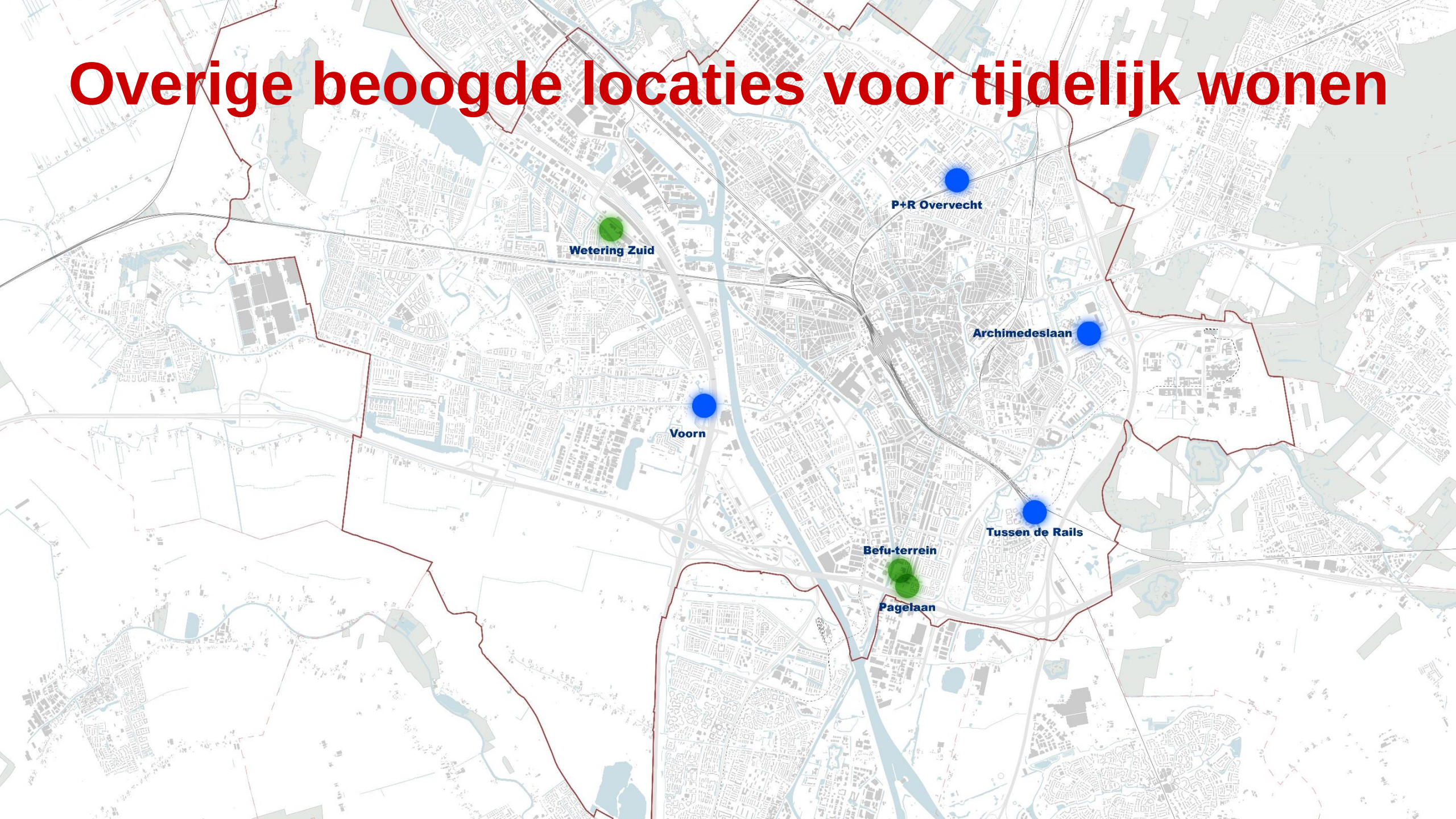


Bijlage

- Beoogde locaties
- Kwaliteit van de woningen



Overige beoogde locaties voor tijdelijk wonen



Wetering Zuid

P+R Overvecht

Archimedeslaan

Voorn

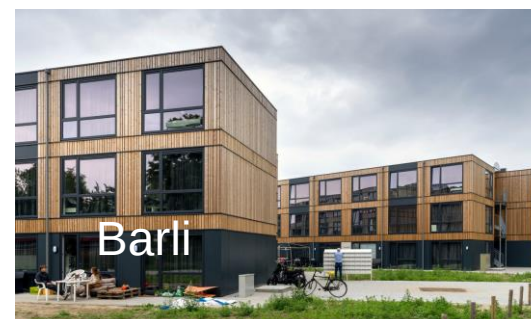
Tussen de Rails

Befu-terrein

Pagelaan

Kwaliteit woningen

- De woningen zijn circulair, in te zetten in nieuwe tijdelijke projecten of op te nemen in permanente bouwstroom
- Buitenruimte wordt kwalitatief ingericht
- Uitgangspunt is gemengd wonen obv 70% - 30% met gemeenschapsvorming en sociaal beheer



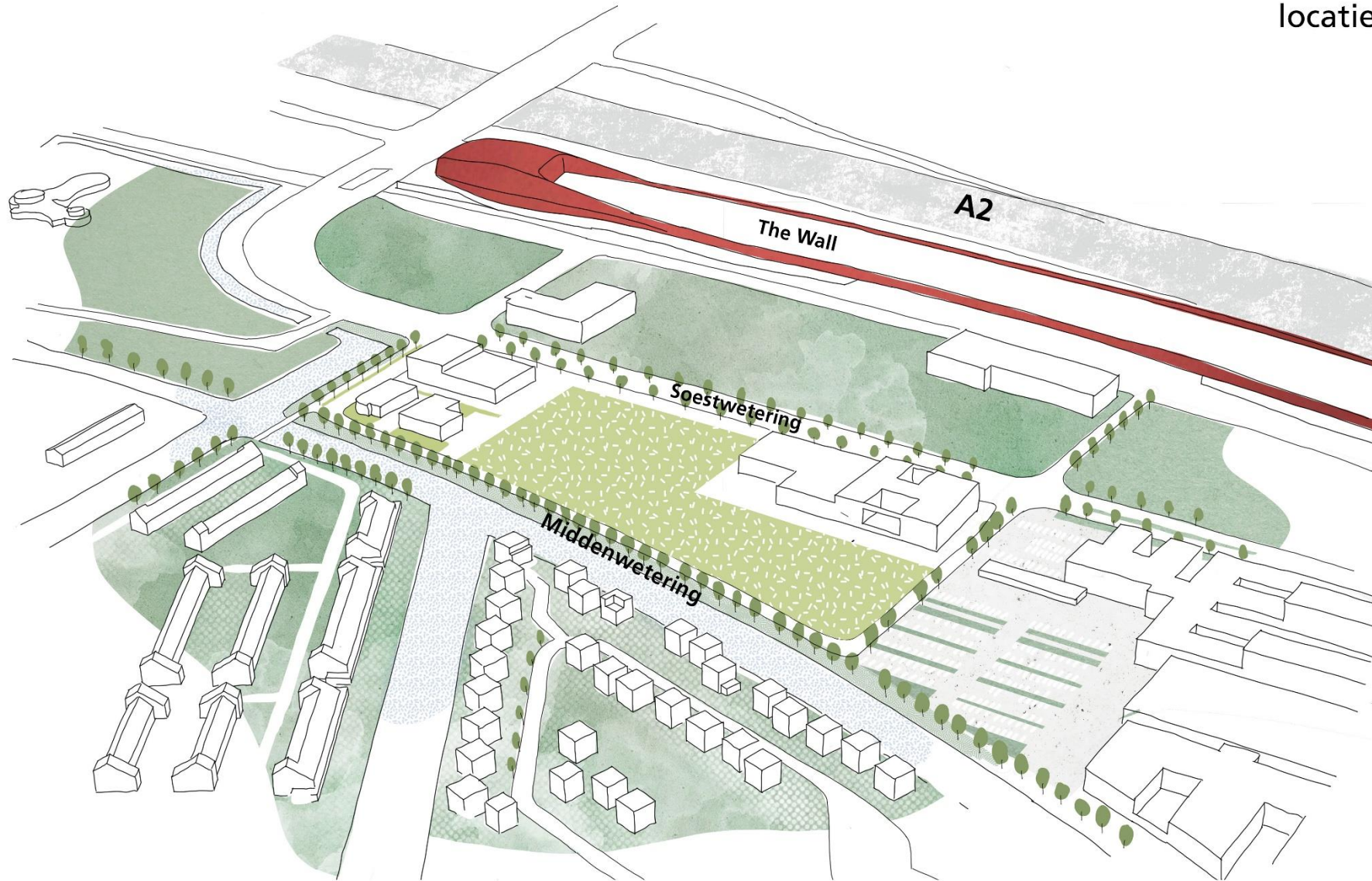
Planning op hoofdlijn

- 1 december 2022: informatie avond - informeren over het voornemen
- Eind februari / begin maart: go / no go
- Maart 2023: informatie avond – informeren over start planologische procedure, en klankbordgroep (voor inrichting buitenruimte)
- Juni 2023: besluit planologische procedure (wellicht nog bezwaar/beroep)
- Juli 2023: bestellen woningen
- December 2023: plaatsen eerste woningen

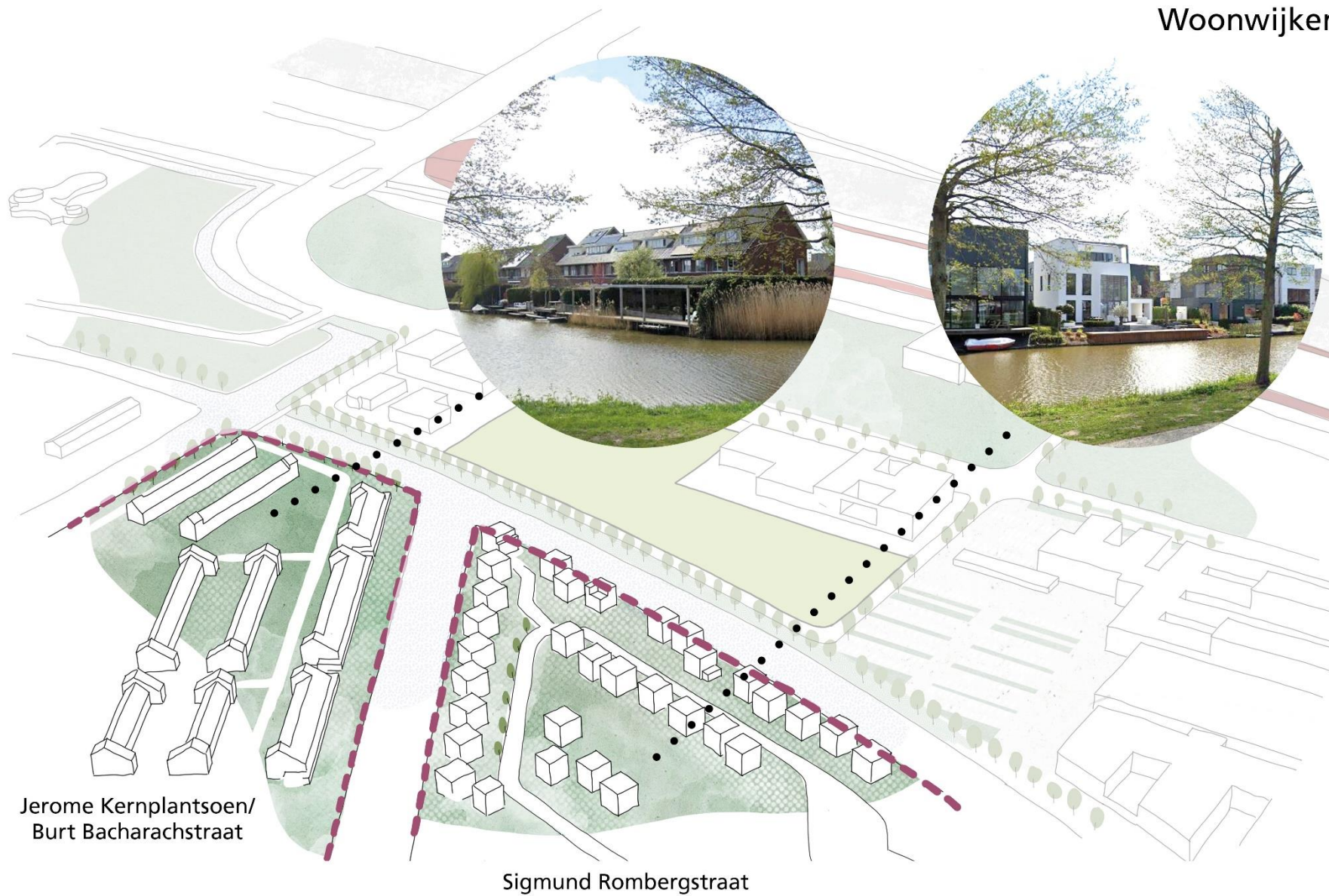


De Wetering

locatie



Locatie Woonwijken



Jerome Kernplantsoen/
Burt Bacharachstraat

Sigmund Rombergstraat

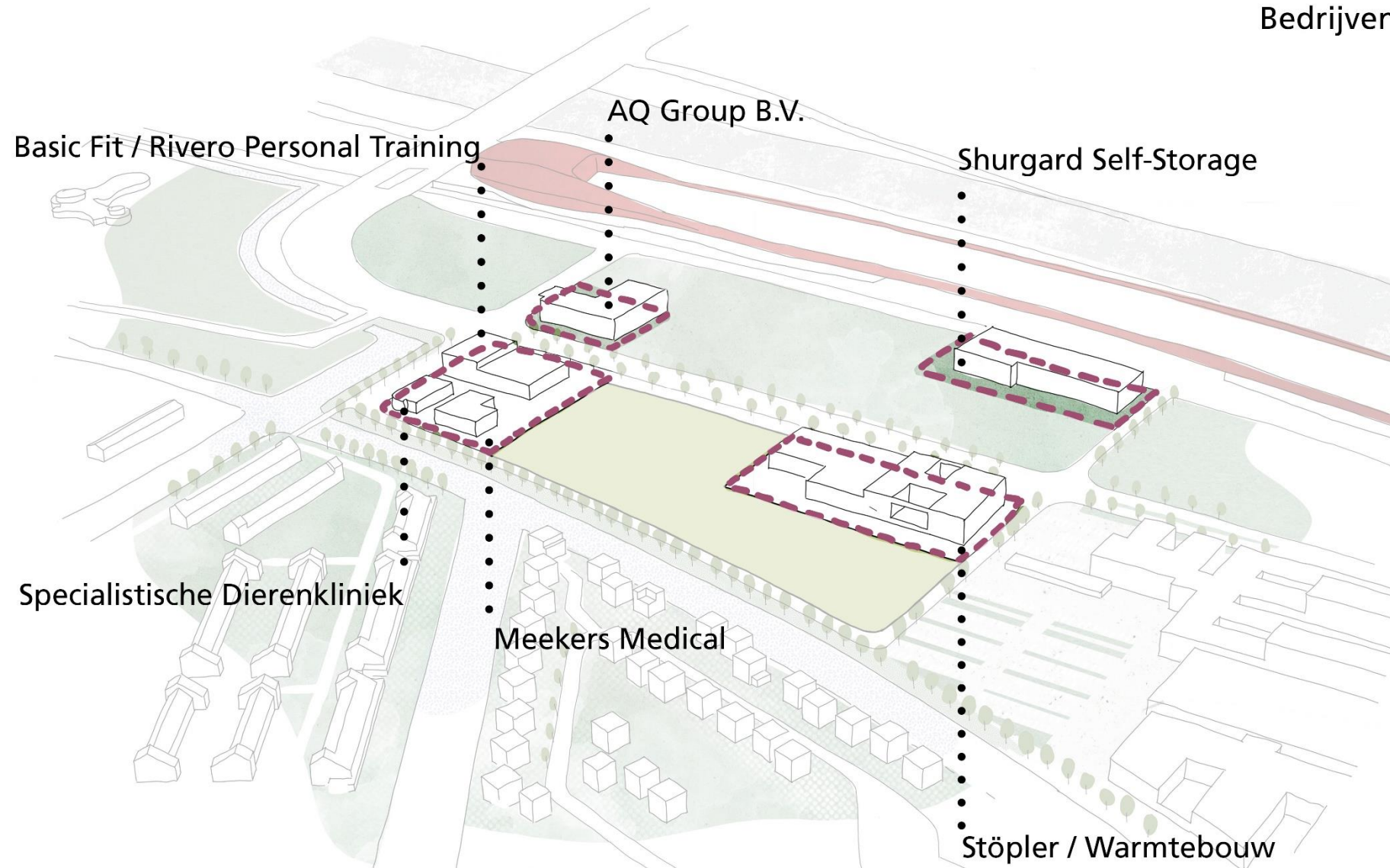


Gemeente Utrecht

Locatie Ziekenhuis



Locatie Bedrijven



UITGANGSPUNTEN

- Hoogwaardige tijdelijke woningen
 - Gebouwen in het groen
- Ruimte voor en aanleiding tot ontmoeting

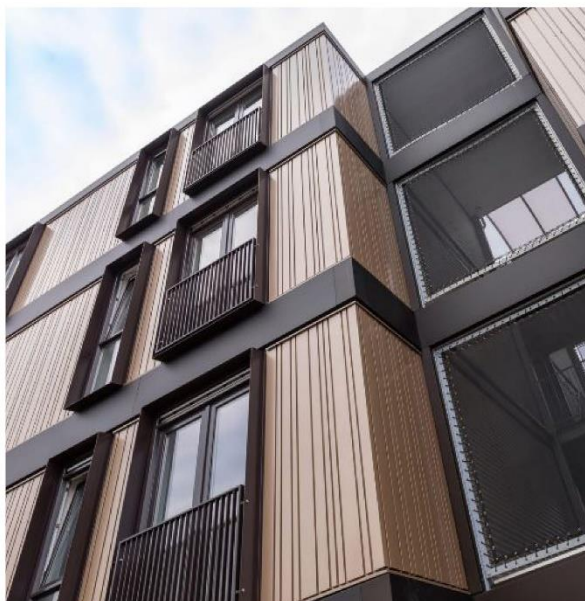


UITGANGSPUNTEN

- **Hoogwaardige tijdelijke woningen**
 - Gebouwen in het groen
- Ruimte voor en aanleiding tot ontmoeting



Tijdelijke woningen

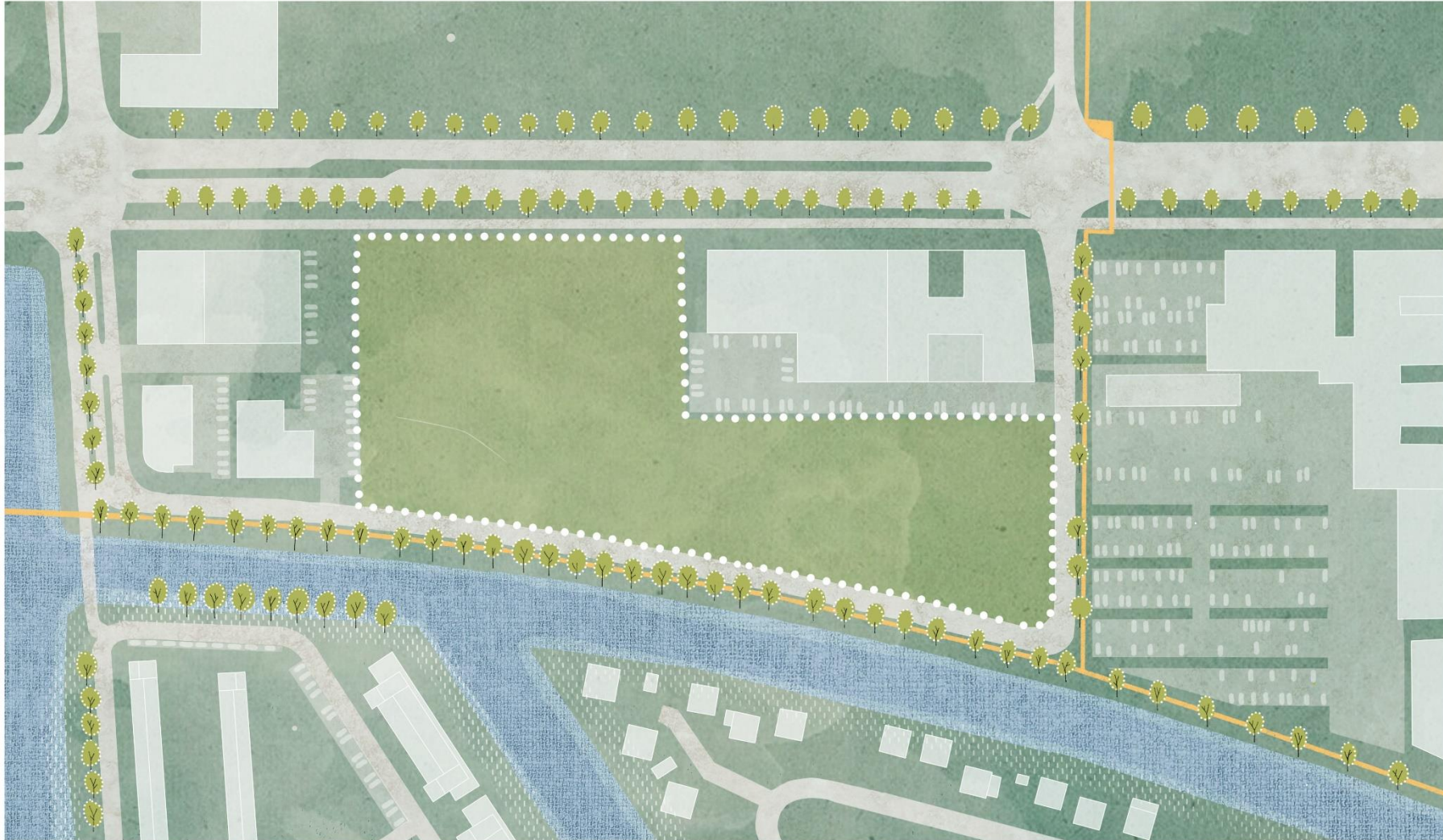


UITGANGSPUNTEN

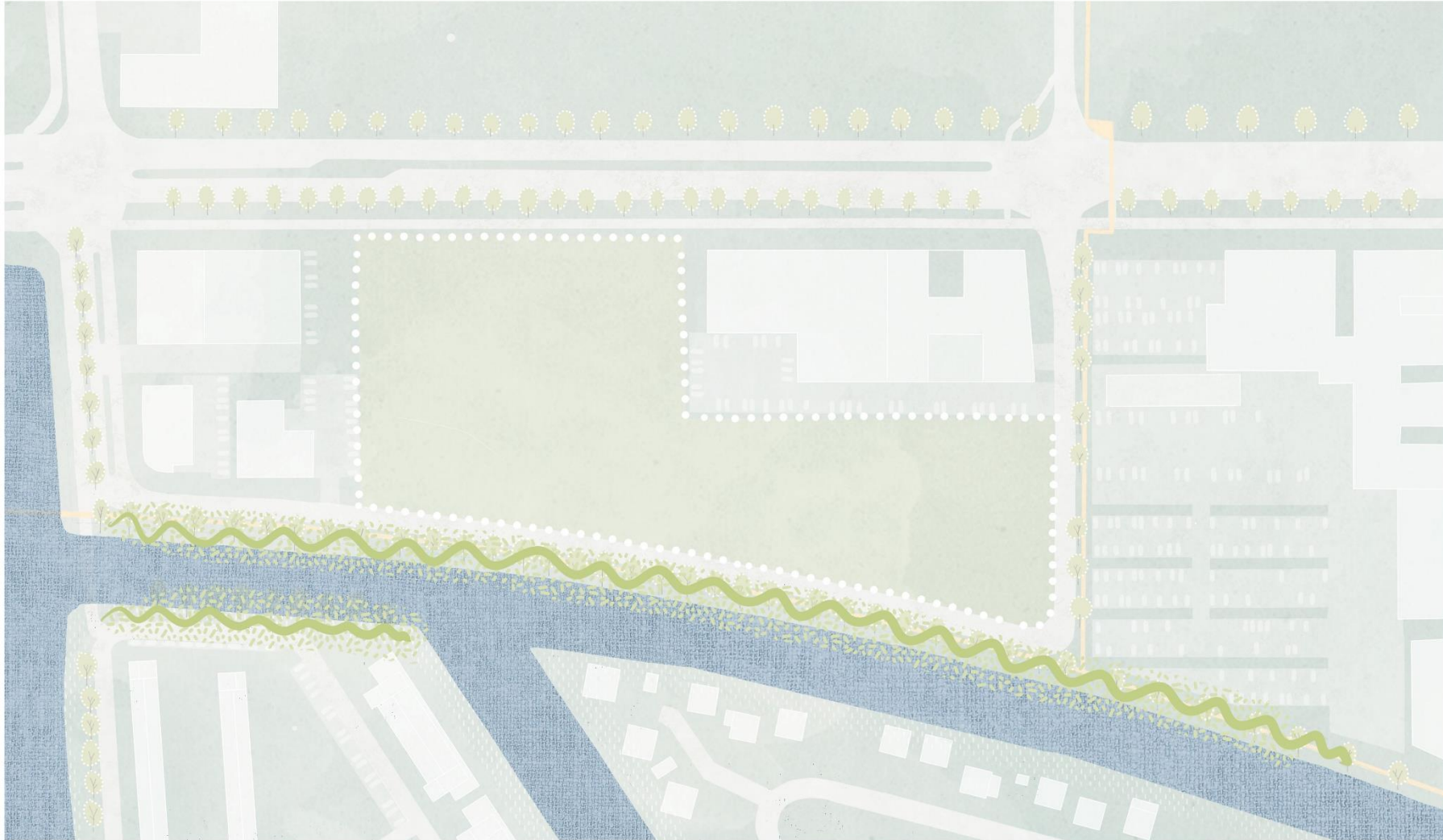
- Hoogwaardige tijdelijke woningen
 - **Gebouwen in het groen**
- Ruimte voor en aanleiding tot ontmoeting



Locatie



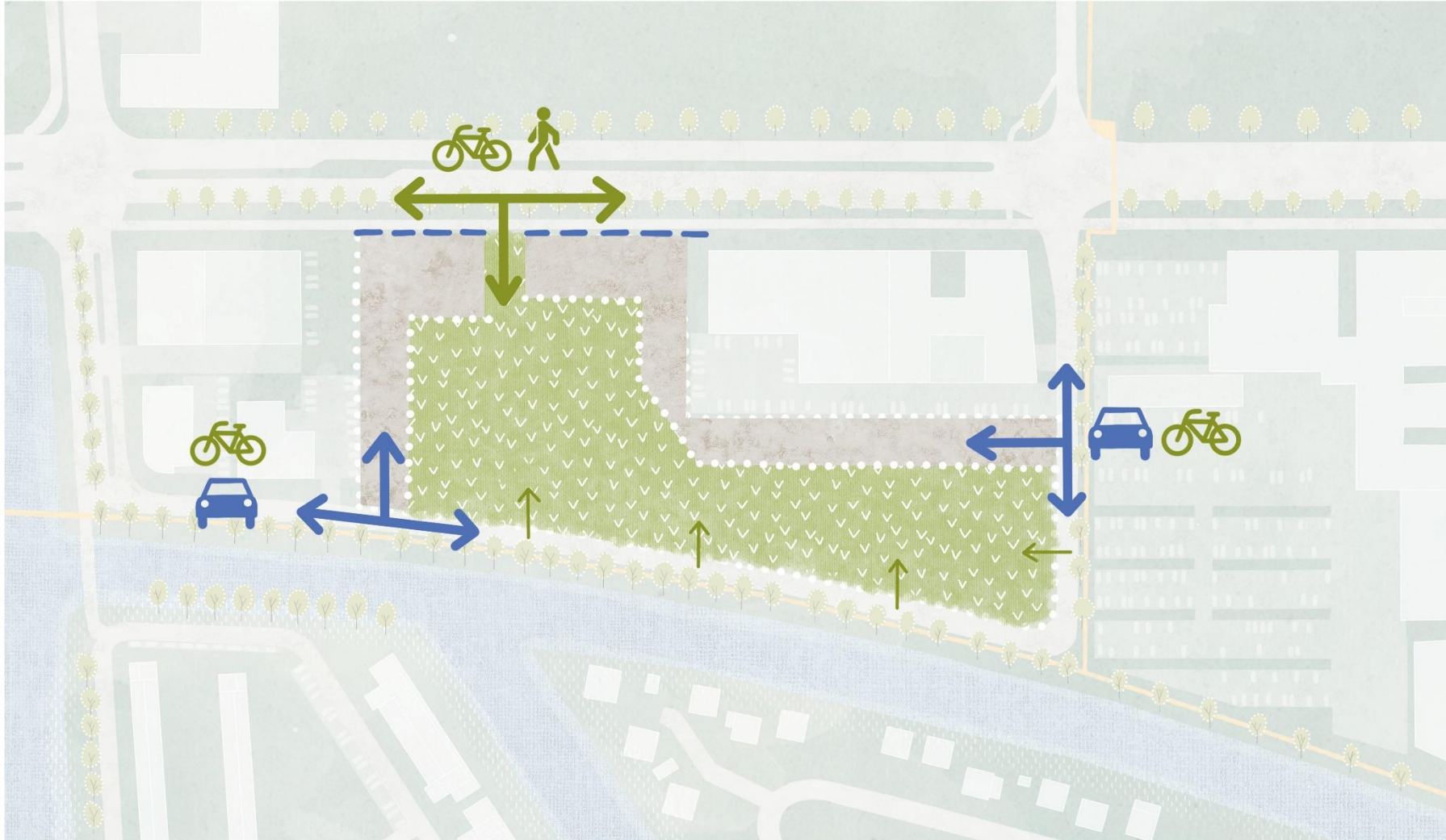
Water en groen



Zonering wonen en parkeren



Entrees verkeer



Groene hoven



Gebouwen



UITGANGSPUNTEN

- Hoogwaardige tijdelijke woningen
 - Gebouwen in het groen
- **Ruimte voor en aanleiding tot ontmoeting**



Ontmoeting

Gemeenschappen maken



Ontmoeting

Altijd levendigheid en ontmoeting



Ontmoeting

Het Paviljoen



Het Paviljoen

Uitgangspunten



- Ruimte voor talenten van bewoners
- Ruimte voor initiatieven uit de omgeving
- Ruimte voor ontmoeting tussen bewoners en met buurtbewoners





*ontmoetingsplek
met ondersteuning*



creatieve maakindustrie

HET PAVILJOEN referenties / ideeën

*verkooppunt voor lokale
boeren en makers*



werkcafe



Ontmoeting

Het Paviljoen

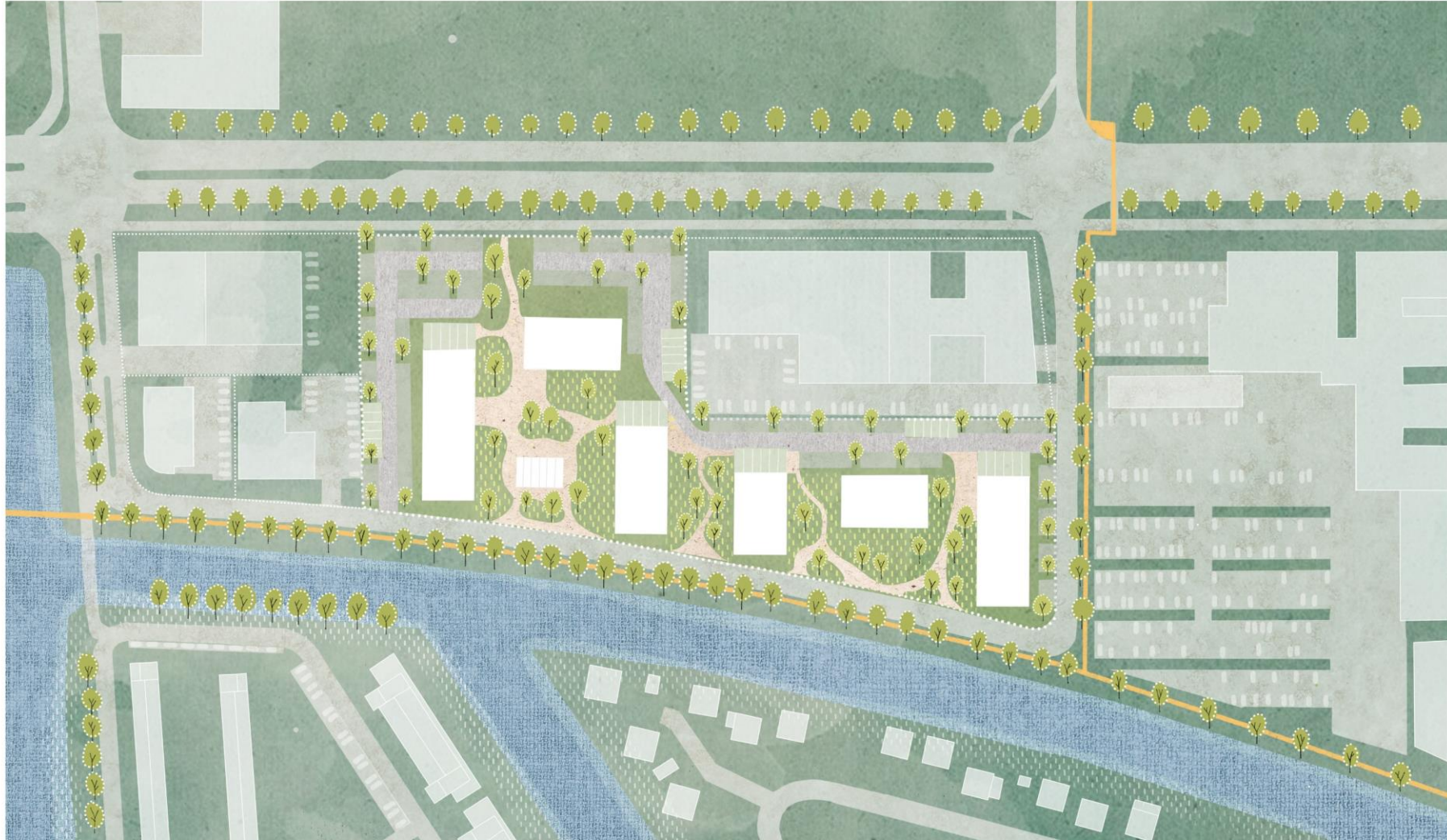


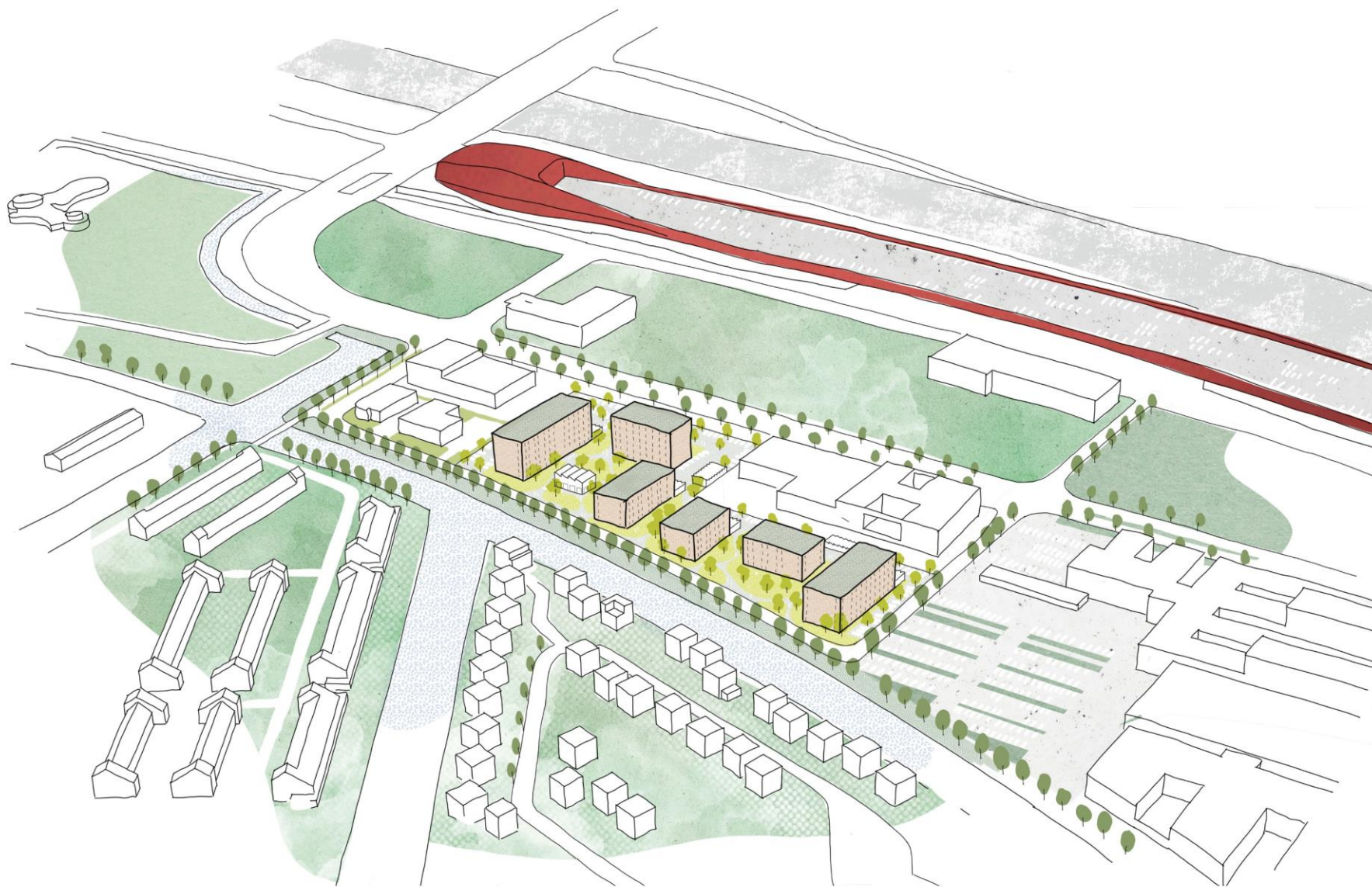
Ontmoeting



De Wetering

situatie





Middenwetering richting het ziekenhuis



Vanaf Jerome Kernplantsoen/ Burt Bacharachstraat





Hof met het Paviljoen

