

Concept
BEGINDOCUMENT PROJECT KOFFIEKNOOP
Spinozaplantsoen

Versie 1 juli 2009



Spinozaplantsoen

Projectomschrijving

1.1. Afbakening projectgebied

Het gebied Spinozaplantsoen (ook wel Majellaknoop of Koffieknoop genoemd) ligt in Utrecht West, aan het einde van de Vleutenseweg. Het totale projectgebied wordt begrensd door het Merwedekanaal, de Spinozaweg, Vleutenseweg en het industriegebied aan de Keulsekade (inclusief DE / Sara Lee).

Het Spinozaplantsoen is gebouwd in de beginjaren vijftig. Het bestaat uit 10 bouwblokken met beneden en bovenwoningen. De benedenwoningen beschikken over een tuin en hebben de voordeur op straatniveau. De bovenwoningen zijn maisonnettes die met een galerij zijn ontsloten. De kelderboxen liggen onder het maaiveld. Alle woningen zijn eigendom van Mitros.

Overzicht adressen Spinozaplantsoen

Complex	Adres	Aantal	Type
1201	Spinozaplantsoen 1 t/m 7 II	12	beneden en boven
638	Spinozaplantsoen 9 t/m 15 II	12	beneden en boven
490	Spinozaplantsoen 17 t/m 23 II	12	beneden en boven
101	Spinozaplantsoen 25 t/m 31 II	12	beneden en boven
517	Spinozaplantsoen 33 t/m 39 II	12	beneden en boven
1114	Spinozaplantsoen 41 t/m 47 II	12	beneden en boven
471	Spinozaplantsoen 2 t/m 12 II	18	beneden en boven
647	Spinozaplantsoen 14 t/m 20 II	12	beneden en boven
1168	Spinozaplantsoen 22 t/m 32 II	18	beneden en boven
1200	Spinozaplantsoen 34 t/m 42 II	15	beneden en boven
	Totaal	135	

1.2. Aanleiding project

DUO

Het Spinozaplantsoen is door Mitros en de gemeente opgenomen in DUO-1 (2001) als herstructureringsgebied. De DUO overeenkomst is een overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en de verschillende woningcorporaties, waaronder Mitros die actief zijn in Utrecht. Doel van deze overeenkomst is vernieuwing van de woningvoorraad in Utrecht. Redenen om de woning in de Koffieknoop in DUO-1 op te nemen voor herstructurering waren de matige bouw- en woontechnische kwaliteit en de stijging van de problemen in de verhuring. In de planvorming zal ook worden gekeken naar een groter geheel dan alleen Spinozaplantsoen, namelijk de Koffieknoop in z'n totaliteit. Dit geldt zeker wat betreft de stedenbouwkundige aspecten. Daarnaast zal er gekeken worden naar de mogelijkheden per deelgebied. Dit houdt in dat de uitkomsten per deelgebied anders kunnen uitpakken. De eigen situering en de omliggende bebouwing en infrastructuur spelen daarbij een belangrijke rol.

Bouw- en woontechnische staat

Er zijn een aantal redenen waarom de woningen opgenomen zijn voor herstructurering in DUO-1. Onder andere de bouw- en woontechnische staat van de woningen. DHV heeft in mei 2007 een onderzoek gedaan naar deze staat. Het rapport van DHV is bekend bij de betrokken partijen. Inclusief de samenvatting inspectieverslag en rapportage onderzoek plattegrondwijziging, geurwering en geluidswering. **De uitkomsten van het DHV rapport worden**

besproken door Mitros en de bewonerscommissie om tot een eenduidige interpretatie van de (bouwkundige) resultaten te komen.

Verhuurbaarheid

Mitros constateert intern dat in het gebied Spinozaplantsoen de verhuur moeizamer gaat dan in andere complexen. Mogelijk is dit een gevolg van diverse aspecten tezamen. De woningen in het Spinozaplantsoen vallen in de categorie lage huur en een sobere kwaliteit. Mitros heeft bedenkingen als het gaat om de toekomstige verhuurbaarheid van deze complexen in z'n huidige vorm en het bijbehorende woningtype.

De bewonerscommissie is van mening dat door het achterstallige onderhoud de woningen steeds moeilijker te verhuren zijn. Na renovatie zullen de huizen aantrekkelijk worden voor starters, studenten, alleenstaanden, etc. De locatie is goed tot zeer goed en na renovatie zijn de huizen simpel, maar zeer goed leefbaar.

Effecten ontwikkelingen omgeving

De afgelopen jaren is door Mitros gecommuniceerd dat pas met planvorming voor de hele Koffieknop kan worden gestart als duidelijk is wat voor effecten de ontwikkelingen van de gemeente op het woongebied heeft. Op dit moment kan dit voldoende in beeld worden gebracht. De afgelopen jaren was het vooral de gemeente Utrecht die contact heeft gehad met de bewoners van Spinozaplantsoen. Dit ging vooral om een aantal ingrijpende ontwikkelingen, zoals:

- De spoorwegverdubbeling in het kader van Randstadspoor;
- De komst van een HOV-busverbinding tussen de binnenstad van Utrecht en Leidsche Rijn;
- De mogelijke aanleg van een station nabij de woningen aan het Thomas a Kempisplantsoen;
- De herontwikkeling van de verkeerstructuur rondom de Vleutenseweg;
- De aanleg van een "bypass" tussen de Verlengde Vleutenseweg en de Thomas a Kempisweg;

Latere ontwikkelingen die van belang zijn voor de locatie zijn o.a.:

- Verlengen van vergunning Douwe Egberts
- Overkapping en verlegging A2

Naar aanleiding van onderzoek door de gemeente ten aanzien van geluid, lucht en geur wordt gesteld dat de toelaatbare normen niet worden overschreden ook niet na aanpassing van de wegen. Bovenstaande infrastructurele ontwikkelingen hebben niet tot gevolg dat de geluidsbelasting of de luchtkwaliteit op de woningen in het Spinozaplantsoen slechter wordt na aanpassingen aan de wegen.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn allemaal infrastructureel van aard. Hiernaast speelt ook Douwe Egberts een grote rol in dit gebied. Door deze fabriek is er sprake van verspreiding van geur rondom de fabriek. Deze geur heeft invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. De fabriek heeft geen plannen om weg te gaan. De fabriek heeft een aantal stankcirkels om zich heen die bepaalde beperkingen als gevolg hebben over voornamelijk de hoogte in het geval van nieuwbouw. Bij elk te kiezen scenario dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van DE. De windrichting bepaald de geuroverlast in de wijk Spinozaplantsoen.

1.3. Planvoorstel: instandhouding; renovatie of sloop/nieuwbouw

In het DUO overeenkomst is het plangebied opgenomen voor herstructurering. Meestal komt dit in de praktijk neer een variant van sloop/nieuwbouw. Dit beeld sluit aan bij het beeld en de voorkeur van Mitros. De bewonerscommissie heeft echter aangegeven dat zij een voorkeur heeft voor renovatie met eventuele updating. Een enquête gehouden door de bewonerscommissie in december 2006 leverde 103 reacties op (76% van woningen) waarvan de reacties al volgt verdeeld waren: 28 voor sloop, 64 voor renovatie en 11 onbeslist. Dit beeld sluit aan bij de voorkeur van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie ziet geen problemen met de verhuur mits de woningen worden gerenoveerd. Naast deze opties is alleen een instandhoudingsbeurt ook een optie.

Bewonerscommissie: mits deze adequaat wordt uitgevoerd, dat wil zeggen: op een manier dat de woningen de volgende 6 jaar niet verder achteruitgaan in kwaliteit. **Tekstvoorstel Mitros:** Deze beurt m.b.t. het casco is in 2009 uitgevoerd en dient in principe afdoende te zijn om de komende zes jaar geen planmatig onderhoud meer uit te hoeven voeren aan het casco. Indien de kwaliteit in die periode sneller achteruit gaat, dan dient te worden bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn. Zeker in het geval dat de exploitatieperiode nog langer doorloopt. Indien er tussentijds besloten is om de panden te slopen, zal er geen planmatig onderhoud meer worden verricht.

Deze verschillende opties worden hieronder kort omschreven:

Instandhoudingsbeurt

Het beperkt verlengen van de huidige exploitatiedatum tot na 2016 heeft geleid tot een instandhoudingbeurt, eventueel aangevuld met kostendekkende comfortverbeteringen. De voorgenomen herstructurering is uitgesteld..Dit proces komt later dan weer aan de orde. Bij de instandhoudingbeurt heeft Mitros regulier planmatig onderhoud uitgevoerd (bijvoorbeeld schilderen). Wel is er rekening gehouden met de relatief korte exploitatieperiode bij het vaststellen van zwaarte van de ingreep (geen kapitaalsvernietiging) mede hierdoor zal een deel van het onderhoud vooral op basis van individuele klachten worden verricht. Projectmatige aanpak van bijvoorbeeld interieurs ligt dan niet voor de hand.

Bij deze variant kan het kostendekkend doorberekenen van comfortverbeteringen leiden tot huurverhogingen omdat de exploitatietermijn relatief kort is. Dit moet in kaart gebracht worden.

Onderzoek renovatie

Bij renovatie moet er gekeken worden of de woningen aangepast kunnen worden aan de eisen van nu en op welke manier. Het belangrijkste is dat de bouwtechnische kwaliteit verbeterd kan worden. Daarnaast kan worden uitgezocht of ook de woontechnische aspecten verbeterd kunnen worden. Renovatie dient tot doel te hebben dat de woonkwaliteit en de verhuurbaarheid wordt verbeterd, zodanig dat een rendabele exploitatie mogelijk blijft.

Er is door DHV een uitgebreide inspectie gedaan naar de huidige staat van de woningen. Dit kan als basis dienen voor financiële doorrekeningen: welke kosten moeten gemaakt worden om bij een renovatie de woningen voldoende kwaliteit en verdere levensduur te geven? En: welke huurverhoging betekent dit voor de huurders? Ook zal worden uitgezocht of de plattegronden van de woningen aangepast kunnen worden. Hiernaast is het van belang om inzichtelijk te maken of de woningen aangepast kunnen worden ivm de geur en geluidbelasting. DHV heeft een aanzet gedaan om dit inzichtelijk te maken. In hun rapport staan de resultaten van dit onderzoek. Er moet worden uitgezocht of de investering voldoende rendabel is. Naast financiële grenzen zijn er ook

grenzen in de markt aan de verhuurbaarheid (o.a. prijs – kwaliteitverhouding - rekenhuur).

Renovatie kan voor de zittende bewoners veel te bieden hebben. De omvang van de ingreep is wel afhankelijk van het draagvlak onder de bewoners (70%) voor de combinatie – huurverhoging / toevoeging kwaliteit – comfort. Hierover dient over en weer voldoende duidelijkheid over te bestaan.

Onderzoek sloop/nieuwbouw

Voor sloop en nieuwbouw wordt een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd: hoeveel woningen van welk type kunnen op deze locatie gebouwd worden? Belangrijk daarbij is welke randvoorwaarden gelden: voor welke doelgroepen wordt er gebouwd, hoe hoog mag de bebouwing zijn, hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig, etc. De gemeente stelt hierbij eisen. Bij het stedenbouwkundig onderzoek hoort dus ook overleg met de gemeente.

Het stedenbouwkundig bureau H&H heeft al een stedenbouwkundige visie gemaakt. Dit plan ging er echter nog vanuit dat Douwe Egberts op lange termijn weg zou gaan. Dit is de komende jaren zeker niet het geval. Er zal daarom op korte termijn gekeken worden welke andere mogelijkheden er zijn in de Koffieknop en specifiek welke voor het deelgebied Spinozaplantsoen. Bij de planontwikkeling wordt nog wel rekening mee gehouden dat Douwe Egberts in de toekomst misschien wel weg gaat (op de lange termijn). Gestreefd wordt naar onderlinge samenhang tussen de deelgebieden. Uitkomsten en planning kunnen verschillend zijn. Een draagvlak onder de bewoners van 60% is nodig om sloop/nieuwbouw te kunnen realiseren.

Randvoorwaarden bij dit onderzoek zullen zijn:

- Douwe Egberts blijft en heeft bepaalde geurbelasting op de omgeving. In de bestaande en/of nieuwe woonomgeving zal hierna gekeken moeten worden.
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er evenveel woningen kunnen worden teruggebouwd. In een bewonersonderzoek kan worden gevraagd naar voorkeuren van de huidige bewoners. Met de uitkomst wordt rekening gehouden in het samenstellen van het nieuwbouwprogramma.
- In het plan moet rekening gehouden worden met de randvoorwaarden die voortkomen uit de aanwezige infrastructuur. Dit geldt zowel voor het autoverkeer, het Amsterdams Rijnkanaal als het spoor. Het gebied ligt ook in de invloedssfeer van de A2.
- Bij de herontwikkeling van dit gebied dient gekeken te worden naar een duurzame en samenhangende invulling van deze locatie tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad. Hierbij rekening houdend met de verschillende ontwikkelingen in dit gebied en haar directe omgeving.

De diverse varianten zullen nader worden uitgewerkt en met de BWC worden besproken. Het gaat daarbij om de maatregelen; exploitatietermijn; kosten; huurprijzen; etc.

Overleg over bestaande en nog te maken rapporten

Indien overleg en/of een toelichting is gewenst voor specifieke kwesties (bijvoorbeeld milieu; rapport DHV) met de gemeente Utrecht en/of Mitros, dan zal dergelijk overleg worden gevoerd.

1.4. Voorkeur Mitros

Mitros heeft de voorkeur voor sloop/nieuwbouw in het Spinozaplantsoen vanwege een aantal redenen:

- De woonkwaliteit van de omgeving is naar mening van Mitros matig vanwege verkeer; geluid en geurbelasting. De notitie van de gemeente geeft wel aan dat het binnen de gestelde normen is, maar in de bestaande bouw is er onvoldoende rekening gehouden met de huidige belasting - milieunormen. Bij nieuwbouw is het mogelijk om het plan zo vorm te geven dat er compenserende aspecten zijn die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de omgevingskwaliteit (oriëntatie; materiaal gebruik; detaillering; etc.) waardoor de effecten van de omgeving afnemen. DHV heeft onderzoek gedaan naar het aanpassen van de huidige woningen naar aanleiding van de geurbelasting. Zij geven aan dat dit een zo dure oplossing is dat deze zeker niet voor woningbouw geschikt is. Afgezien daarvan is het lang niet zeker dat de oplossing helpt.
- De woningen zijn klein (rond 50 m²) en hebben 4 kamers. Mitros vindt dit hokkerige woningen. DHV heeft uitgezocht wat de kosten zijn om dit aan te passen (zie rapport DHV). De investeringen die gemoed zullen gaan met deze aanpassingen komen bovenop de investeringen voor het aanpassen van de bouwtechnische en eventuele woontechnische aanpassingen.
- Mitros vindt deze investeringen niet opwegen tegen de bouwtechnische en volkshuiselijke kwaliteitsverbetering. Omdat zoals eerder al beschreven is dat er financiële grenzen zijn, maar dat er ook grenzen zijn in de huurmarkt (prijs – kwaliteitverhouding in combinatie met concurrentie). Dit zal nader worden uitgezocht en komt aan de orde verderop in het proces.

1.5. Voorkeur bewonerscommissie Spinozaplantsoen

De bewonerscommissie geeft aan dat zij prettig woont in de rustige wijk. De ruime opzet van de buurt, met veel groen en speelmogelijkheden is bijzonder in Utrecht. Daarnaast is het naoorlogse ontwerp van de woningen, een éénlaags-bungalow op de begane grond, met 2-laags maisonnettes op de eerste etages zeer karakteristiek en uniek in Utrecht. De woningen hebben naar mening van de bewonerscommissie een historische waarde voor de stad.

De commissie neemt sterk afstand van de stelling van Mitros dat er sprake is van geur- en geluidsoverlast van buiten en is van mening dat dit in ieder geval op het Spinozaplantsoen niet van toepassing is. Daarom zijn dit, voor de commissie, geen argumenten om over te gaan tot sloop. Het is een gezellige en vriendelijke wijk en zij zijn blij met hun huidige woning, maar niet met het achterstallig onderhoud. Comfortverbetering zal dit woonplezier vergroten. De gebreken in de woning zijn vooral gerelateerd aan gebrek aan comfort als gevolg van uitblijven van de op dat vlak benodigde investeringen en het beperkte onderhoud in de afgelopen 20 jaar. Door zaken als sanitair, centrale verwarming en isolatie aan te pakken kan het merendeel van deze minpunten worden aangepakt zou het wooncomfort naar mening van de commissie voor een grote groep mensen al sterk worden verbeterd. De bewoners vinden de geluiden tussen de woningen onderling (gehorigheid) als meer storend. Dit is een onderzoekspunt voor DHV. De kosten van de gewenste maatregelen moeten nader worden vastgesteld.

Bewonerscommissie: Verder wil de bewonerscommissie graag de mogelijkheden laten onderzoeken om de woningen te renoveren op een meer vergaande manier. Hierbij valt te denken aan verandering van de indeling, vergroting van het aantal vierkante meters (door uitbouw van benedenwoningen en het beschikbaar maken van de zolder van bovenwoningen). Dit zal de woningen met name voor gezinnen aantrekkelijker maken.

Tekstvoorstel Mitros: Verder wil de bewonerscommissie graag de mogelijkheden laten onderzoeken om de woningen te renoveren op een meer vergaande manier. Hierbij valt te denken aan verandering van de indeling. Maar

ook bijvoorbeeld het vergroten van het aantal vierkante meters. Dit om het voor de zittende huurders aantrekkelijker te maken. Mitros geeft aan dat de het uitbreiden van de woningen financiële en technische randvoorwaarden heeft en niet alle wensen reëel en/of haalbaar zullen zijn. Lopende het proces zal worden nagegaan waar dit thema nader kan worden bekeken.

Daarnaast is de commissie van mening dat sloop-nieuwbouw een onevenredig grote milieubelasting met zich meebrengt.

Zij is ervan overtuigd dat de casco's van de woningen in een dermate goede staat zijn dat renovatie ook op de lange termijn een rendabele exploitatie mogelijk maakt.

1.6. Keuze voorkeursvariant

Uit een bewonersonderzoek zal moeten blijken of er draagvlak is voor renovatie dan wel sloop. Het moet dan wel duidelijk zijn welke huurverhoging gemoeid gaat met een renovatie. Aangezien er tot nu toe geen bewonersonderzoek gedaan is, is het moeilijk de uitkomsten te voorspellen. Wel is tijdens een bewonersavond aangegeven dat van de aanwezigen een meerderheid tegen de sloop en voor renovatie is. In een enquête van de bewonerscommissie is aangegeven dat van de 103 gezinnen 28 voor sloop en 64 voor renovatie waren. Voor een definitieve draagvlakmeting onder de bewoners zullen aan hen alle relevante opties en mogelijkheden dienen te worden voorgelegd om een juiste afweging en keuze te maken. Hieronder valt ook een presentatie aan de bewoners.

Het vaststellen van het sociaal plan, waarvan verruimde verhuismogelijkheden en toekenning van urgenties deel uitmaken, komt aan de orde wanneer voor deze optie wordt gekozen.

In het geval van een renovatie zullen de bewoners op de hoogte worden gehouden van de plannen via een voorlichtingsbijeenkomst. De voortgang en bijzonderheden worden kenbaar gemaakt via een nieuwsbrief. In het geval van keuzeropties wordt er vaak gewerkt met een modelwoning waarin de bewoners kunnen zien wat de optie inhoudt.

2. Randvoorwaarden

2.1. Financiële randvoorwaarden

In het geval van instandhouding

Het langer doorexpluiten van de "standaard" woningen kan gepaard gaan met een onrendabele investering. (zie opmerking bij renovatie) **Bewonerscommissie: Dit moet echter niet leiden tot achterstallig onderhoud zoals in de periode tot 2009 het geval was. Tekstvoorstel Mitros: De staat van het onderhoud dient daarbij te voldoen aan de basiskwaliteit zoals die door de gemeente wordt voorgeschreven.**

In het geval van renovatie

De extra investering ten behoeve van comfortverbeteringen moet leiden tot een rendabele exploitatie en moet gedekt worden uit de extra opbrengsten in de vorm van huurverhoging (kostendekkend). Bewoners dienen een afweging te maken hoeveel zij bereid zijn te betalen voor de comfortverbetering.

Daarnaast geldt dat de investeringen die nodig zijn om de levensduur van de woningen te verlengen ook dienen te passen binnen het beleid van Mitros. De

verlenging van de levensduur en de (on)rendabele investering t.o.v. de huuropbrengsten.

In het geval van sloop/nieuwbouw

Op de exploitatie van nieuwbouwhuurwoningen in de sociale huur zijn grote tekorten te verwachten. Mitros houdt geen eenduidige grens aan hoe groot het tekort mag zijn bij de bouw van sociale huurwoningen. Afhankelijk van de kwaliteit van de woningen en de locatie en de doelgroep waarvoor gebouwd wordt, kan het tekort nog wel of niet meer aanvaardbaar zijn.

2.2. Volkshuisvestelijke randvoorwaarden

In het geval van sloop/nieuwbouw

In de DUO-overeenkomst is als uitgangspunt vastgelegd dat in Utrecht bij sloop en nieuwbouw eenderde van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen, en tweederde uit vrije sector huurwoningen of koopwoningen. Mogelijk worden dit deels vrije sector huurwoningen. Het uitgangspunt voor sociale huur is 30 %.

In het geval van renovatie/instandhouding

Geen extra randvoorwaarden bekend.

2.3. Planologische (stedenbouwkundige) randvoorwaarden

In het geval van sloop/nieuwbouw

Indien er sprake is van sloop zal er een procedure moeten worden gevolgd voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Het aantal woningen en woningtypen moet nog nader worden uitgewerkt. De milieunormen, de verkeersontsluitingen, de relatie met Leidsche Rijn en het kantoren- en detailhandelsbeleid van de Gemeente Utrecht spelen daarbij een belangrijke rol. Nieuwe woongebieden kunnen niet zomaar overal worden gepland, maar vergen een zorgvuldige afweging en positionering binnen het plangebied. Door de gemeente Utrecht is een kaart gemaakt met daarop de milieuzones binnen en rondom het gebied.

In het geval van renovatie/instandhouding

Voldoen aan bestaande regelgeving; wijzigen bestemmingsplan niet aan de orde.

2.4. Rechten huurders

Belangrijke rechten van huurders van woningen bij sloop of ingrijpende renovatie (met uithuizing) zijn vastgelegd in het Algemeen Sociaal Projectplan DUO, zoals vergoedingen voor verhuiskosten en urgentie bij het zoeken van nieuwe woning. Op basis van bewonersonderzoek kunnen Mitros en gemeente aanvullende regelingen formuleren. Bijvoorbeeld: op welke nieuwbouw- en bestaande woningen krijgt men extra voorrang met een DUO-urgentie. Deze regelingen worden dan vastgelegd in een sociaal plan.

In de huurwetgeving staan daarnaast randvoorwaarden die bij een eventuele renovatie voor de huidige bewoners van belang zijn. Zo moet de hoogte van de huurverhoging redelijk zijn ten opzichte van de aangebrachte verbeteringen en de hierbij behorende kosten.

Verder geldt dat een meerderheid van 60% dat de huidige huurders met de sloop moeten instemmen en akkoord moet gaan met het nog op te stellen sociaal plan.

Bij renovatie geldt dat 70 % van de zittende huurders moet instemmen met het voorgestelde plan. Indien voor beide varianten niet de benodigde meerderheid van stemmen wordt gehaald, dan gebeurt er in principe niets en blijft de situatie

zoals die nu is. Mitros dient in dat geval het achterstallig en regulier onderhoud uit te voeren (bijvoorbeeld schilderen).

Bij een uitgestelde herstructurering, waarbij dezelfde vraag na een aantal jaren weer aan de orde zal komen, zal het onderhoud vooral op basis van individuele klachten worden verricht. Projectmatige aanpak van bijvoorbeeld interieurs ligt dan niet voor de hand.

Variant	Draagvlak	Consequenties huur
Instandhouding	n.v.t.	Geen consequenties
Renovatie	70%	Tegen huurverhoging
Sloop	60%	Nieuwe woning tegen nieuwe prijs

2.5. Participatie bewonersgroepen

In het DUO-protocol zijn randvoorwaarden vastgelegd voor het overleg met de bewoners. De bewonerscommissie Spinozaplantsoen vertegenwoordigt de bewoners van het Spinozaplantsoen.

3. Organisatie

De organisatie rond dit project wordt als volgt vormgegeven. Er vindt overleg plaats tussen Mitros en de bewonerscommissie Spinozaplantsoen. Tevens heeft Mitros overleg met de gemeente Utrecht. De bewonerscommissie heeft regelmatig overleg met verschillende adviseurs en organisaties die hen in dit proces begeleiden.

3.1. Mitros intern

Intern heeft Mitros een projectteam, bestaande uit:

- Projectmanager Marnix van Namen, projectverantwoordelijke (projectleider Mitros);
- Portefeuillebeheerder Willem Goverse, verantwoordelijk voor de beheeraspecten en communicatie met bewoners;
- Medewerker Portefeuillebeheer Myrte van der Gugten, contactpersoon voor de bewonerscommissie.
- Consulent Sociale Projectbegeleiding Anne Marie Tekelenburg, biedt individuele begeleiding aan bewoners.

In de verschillende fases kan het projectteam aangevuld worden met andere medewerkers van Mitros of externe deskundigen op terreinen als bouwkundig advies, communicatie, beheer, etc.

3.2. Bewonerscommissie

De bewonerscommissie Spinozaplantsoen bestaat uit vijf leden en neemt als BWC deel aan het overleg / samenwerking. Op belangrijke beslismomenten koppelt de commissie terug naar haar achterban. De bewonerscommissie wordt ondersteund door Portes. Portes is een brede welzijnsorganisatie in de stad Utrecht en richt zich op het verbeteren van het sociale leefklimaat en de leefomgeving van alle bewoners binnen haar werkgebied.

4. Bewoners: communicatie en participatie bij instandhouding; renovatie of sloop/nieuwbouw

De bewoners worden op de hoogte gehouden door middel van informatieavonden, nieuwsbrieven en eventueel een spreekuur. Verder worden de bewoners om hun mening gevraagd in verschillende onderzoeken namelijk:

Bewonersonderzoek:

Het bewonersonderzoek is een enquête onder de huurders waar vragen in staan over de huidige woonsituatie; wensen m.b.t. renovatie in combinatie met comfortverbeteringen en huurverhoging; wensen en mogelijkheden voor tijdelijke of definitieve herhuisvesting in het geval van sloop / nieuwbouw. Het geeft tevens een indicatie of er onder de huurders veel of weinig draagvlak voor sloop/nieuwbouw of renovatie is. De uitkomsten worden gebruikt om de diverse varianten verder uit te werken.

Draagvlakmeting:

Zowel bij renovatie als bij sloop/nieuwbouw geldt dat eerst een draagvlakmeting wordt gehouden. Zonder voldoende draagvlak onder bewoners kan een renovatie- of sloopplan niet worden uitgevoerd. Voordat de draagvlakmeting wordt uitgevoerd, worden bewoners zowel schriftelijk als mondeling op de hoogte gebracht, door middel van een informatiepakket en een informatiemoment. Wie daar behoefte aan heeft kan ook in een huisbezoek nadere toelichting krijgen op de plannen en de rechten en mogelijkheden van huurders daarbij.

Beide enquêtes worden opgesteld in overleg tussen de bewonercommissie Spinozaplantsoen enerzijds en Mitros anderzijds.

5. Planning

In de planning is rekening gehouden met de randvoorwaarden die in DUO zijn gesteld, met de projectfasering die Mitros hanteert en met de gebruikelijke termijnen voor gemeentelijke besluitvorming en inspraak. Dit leidt tot de volgende planning:

0. Vaststellen begindocument

- Bewonerscommissie: 1 Intern akkoord directie Mitros voor haalbaarheidsonderzoek renovatie
- 2 Haalbaarheidsonderzoek renovatie aan de hand van rapport DHV en inventarisatie van woonwensen dat is uitgevoerd in samenwerking met architect Ries v/d Berg
- 3 Nieuwsbrief en bewonersbijeenkomst waarin A) de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek en B) een visualisatie van resulterende opties voor renovatie alsmede voor andere scenario's (instandhouding; sloop/nieuwbouw)

Tekstvoorstel Mitros:

- 1 Bespreken rapport DHV door Mitros en bewonerscommissie
- 2 Intern akkoord directie voor haalbaarheidsonderzoek renovatie > niet akkoord; laten vervallen; wel intern fase 1 document opstarten inclusief budget aanvraag
- 3 Financiële gegevens aanpassen n.a.v. de bespreking DHV rapport en verwerken in rekenmodel voor een eerste financiële toets op haalbaarheid. Dit geldt inclusief de inventarisatie van woonwensen dat is uitgevoerd in samenwerking met de adviseur van de BWC (architect Ries v/d Berg)
- 4 Indien noodzakelijk terugkoppeling stand van zaken rondom het proces van herstructurering via een nieuwsbrief en/of een bewonersbijeenkomst. Voorbereiding hiervan is een samenwerking van Mitros en de bewonerscommissie (wijze van informatieoverdracht; onderwerpen en presentatie / visualisatie opties voor renovatie of andere opties)

5. Trekken conclusies Mitros en bewonerscommissie op basis van rapport DHV en onderzoeksresultaat diverse scenario's.

6. Informatiebijeenkomst bewoners over conclusie

7. Verder onderzoeken van de opties uit het begindocument (sloop nieuwbouw / renovatie)
8. Bewonersonderzoek
9. Vervolgstep naar aanleiding van de uitkomsten van het bewonersonderzoek

De planning dient lopende het proces te worden bewaakt en indien nodig te worden bijgesteld.

6. Besluitvorming

De uitkomsten van het overleg en de gekozen voorkeursrichting zal worden voorgelegd aan de directie van Mitros. Na goedkeuring door de directie van Mitros kunnen aansluitend de diverse werkzaamheden worden opgestart.

Met dit begindocument is ingestemd door:

Namens Bewonerscommissie Spinozaplantsoen:

Namens Mitros:

Datum:

Datum: