

Beheerplan Place2BU 2024-2029

Door:

Anemoon van Dijk (Woonin), Reijnder-Jan Spits (Portaal), David de Goede (Tussenvoorziening) en Esther Daals (Gemeente Utrecht)

Datum:

13-10-2025

Q&A Beheerplan place2bu oktober 2025

Naar aanleiding van de vragen van de gemeente Utrecht hebben wij de belangrijkste onderdelen uit het Beheerplan Place2BU hieronder vertaald naar een Q&A. In deze Q&A geven wij per vraag een concreet antwoord, zodat helder is wie waarvoor verantwoordelijk is, wanneer iemand bereikbaar is en hoe meldingen en acties worden opgepakt.

Beheer: wie doet wat, wanneer en hoe bereikbaar?

Sociaal beheerders (Portaal):

Taken: registreren en opvolgen van meldingen (overlast, onveiligheid, afval), aanspreken van bewoners, bijdragen aan brandveiligheid (periodieke rondes), en samenwerking met politie en zorgpartners.

Locatie: beheerderskantoor Place2BU

Aanwezigheid/bereikbaarheid: spreekuur op maandag en woensdag 10.00–11.00 uur en donderdag 15.00–16.00 uur. Daarnaast bereikbaar op kantoordagen via WhatsApp (06 28 44 88 80) en mail (place2bu@portaal.nl). Ieder werkdag wordt de whatsapp en mail bijgewerkt, streven om binnen 3 werkdagen te reageren. Als de bewoner en omwonenden buiten kantooruren bellen, worden deze standaard doorgeschakeld naar de meldkamer. Meldkamer corporaties is 24/7 bereikbaar voor technische calamiteiten. Buiten kantooruren moeten de bewoners en omwonenden voor veiligheidsmeldingen terecht bij de politie.

Avonden: community coaches zijn op 2 avonden per week aanwezig

Voor wie: bewoners én omwonenden kunnen terecht bij de beheerders.

Actief aanspreken: ja, beheerders spreken bewoners aan bij overlast en overtredingen, ook bij brandveiligheid

Meldingen: worden geregistreerd en waar nodig samen met politie/zorgpartners opgepakt.

Structurele overlastgevers: huisregels en huurreglement zijn van toepassing; zorgpartners worden ingeschakeld bij herhaaldelijke overlast.

Community coaches van The Colour Kitchen:

Taken: bewonersactivering, activiteiten (koffie/thee/ontbijt, welkomstactiviteiten), beheer centrumgebouw, bijdragen aan orde en netheid.

Aanwezigheid: 56 uur per week, verdeeld over 5 werkdagen en 2 avonden.

Voor wie: bewoners, en ook omwonenden bij activiteiten.

Inloopsprekuren: einde middag of begin avond.

Hoe en wanneer kunnen omwonenden terecht bij beheer of meldlijn?

Binnenlopen: mogelijk in het centrumgebouw en beheerderskantoor.

Meldlijn en spreekuren: zie details hierboven.

Soorten meldingen: overlast, defecten, vragen of zorgen. Wie reageert: de beheerder zelf.

Er zou ook een “poster” zijn met een whatsapp -nummer en e-mailadres erop?

Dit gaat over de meldkaart, die is onderaan de Q&A toegevoegd. De meldkaart is inmiddels digitaal verspreid onder de bewoners en omwonenden, via bijvoorbeeld de whatsappgroepen van de bewoners en de omwonenden. Ook zijn er fysieke exemplaren (posters) aanwezig.

Wanneer is het spreekuur met de wijkagent?

In het beheerplan staat op pagina 7 dat er vaste spreekuren zijn met de wijkagent. Dit is in het verleden het geval geweest maar is op dit moment niet meer het geval. Wel doen de wijkagenten vaste rondes en komen zij op oproepen af. De sociaal beheerders en community coaches zijn in nauw contact met de wijkagent.

Hoe wordt afvalproblematiek aangepakt?

Intensiever prikken van zwerfafval op en rond het terrein, door omwonenden en bewoners, onder begeleiding van de community coaches en Schone Stad Coaches.

Plaatsing van informatiestickers op containers. Inzet van Schone Stad Coaches van de Gemeente voor gedragsverandering.

Meldkaart Place2BU

Samen zorgen we voor
een fijne buurt



Place2BU is een plek voor veel mensen met een verschillende achtergrond. Iedereen heeft zijn eigen plek. Bewoners ontmoeten elkaar in de gemeenschappelijke ruimte of buiten in de tuin. Samen zorgen we dat Place2BU een fijne plek is. Voor bewoners én de buurt.

IETS MELDEN? DAT DOET U ZO!

Toch kan het zijn dat er sprake is van overlast in de buurt. Komt u er samen niet uit? Spreek dan de beheerder aan. U kunt ook een andere melding maken. Hoe en waar u dit doet, hangt van de situatie af. Hieronder staan de belangrijkste telefoonnummers. Anoniem melden kan ook!

112 | politie, ambulance, brandweer

U belt dit nummer bij levensbedreigende situaties (gevaar, gewonden, brand) waarbij direct hulp nodig is.

0900 8844 | geen spoed, wel politie

U belt met de politie als de situatie niet dringend is, maar u wel een melding wilt maken. Denk aan een overlastsituatie of als u getuige bent geweest van een misdrijf. Online melden kan via politie.nl

0800 700 | Meld Misdaad Anoniem

Wilt u anoniem iets melden? Dan belt u met Meld Misdaad Anoniem of meld het online: meldmisdaadanoniem.nl

14 030 | Gemeente Utrecht

Bel met de gemeente als er sprake is van overlast op straat. Of als er iets is vernield of vervuild in de openbare ruimte. Ook onveilige verkeerssituaties meldt u bij de gemeente. Online melden kan via utrecht.nl/melding of via de app Zo Gemeld.

14 030 | Wijkbureau Leidsche Rijn

Heeft u een vraag over uw buurt, wilt u iets melden of heeft u een goed idee voor de wijk? Dan kunt u terecht bij het wijkbureau. Kijk voor meer informatie op utrecht.nl/leidscherijn Voor vragen over bouwprojecten in de wijk, mail naar: leidscherijngroeit@utrecht.nl

Heeft u vermoedens van huiselijk geweld?

Meld dit bij Veilig thuis 0800 2000

Ziet u iemand die bijvoorbeeld verward gedrag vertoont? Bel met GGDRU (Meldpunt advies en bezorgd) 030 630 54 80

Woont u in Place2BU en werkt er iets niet (goed) in uw woning of in de algemene ruimte? Bijvoorbeeld het toilet, de lift of de verwarming? Maak dan een melding.



RRS | 030 248 26 00



Kone | 030 317 10 00



Bonarius | 088 115 13 13



Smart Cable | 070 328 16 22



Coen Hagedoorn | 088 880 80 82

Reparaties kunt u melden via place2bu.herstelverzoek.nl

DE BEHEERDER

De beheerder is het aanspreekpunt voor bewoners. Bijvoorbeeld als u een vraag heeft of overlast ervaart van andere bewoners. U kunt ook gewoon langs gaan voor een praatje! De beheerder is via whatsapp te bereiken op 06 28 44 88 80 of per mail: place2bu@portaal.nl

Spreekuur

Maandag en woensdag van 10.00 – 11.00 uur
Donderdag van 15.00 – 16.00 uur

Oplegger: Relatie tot de motie en update beheerplan

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.

In maart 2025 nam de Utrechtse gemeenteraad motie M140 “Een werkend beheerplan tegen overlast bij Place2BU” unaniem aan. In deze motie werd expliciet gepleit voor:

1. Een SMART-beheerplan met meetbare doelen, acties en opvolging.
2. Actieve betrokkenheid van bewoners en omwonenden bij de planvorming.
3. Gerichte acties op thema's als geluidsoverlast, onveiligheid en verloedering.
4. Duidelijke consequenties bij overtredingen en overlast.

Deze motie vormt de directe aanleiding voor de huidige update van het beheerplan. Alle onderdelen – van community coaching, fysieke ingrepen tot structureel overleg – zijn vormgegeven om te voldoen aan de eisen uit de motie:

1. SMART-formulering: concrete tijdslijnen, deelnemers en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd (zoals uitvoering zomer 2025; 2x bijeenkomst per jaar).
2. Participatie: bewoners- en omwonendenbijeenkomsten in april en juni 2025 zijn georganiseerd en vormen bijlagen 3 en 4, waarmee wordt voldaan aan de betrokkenheidseis.
3. Concrete acties: direct door bewoners ervaren knelpunten (afval, verkeer, weesfietsen, overlast, groene inrichting) zijn vertaald in testbare en meetbare interventies.
4. Monitoring & opvolging: terugkoppeling en evaluatie – al in juni 2025 – zorgen voor voortgangsrapportage en verantwoording richting omwonenden en gemeenteraad.

Kortom: deze update van het beheerplan is een directe invulling van motie M140 en brengt de intensivering van beheer en samenwerking naar een werkbaar en verifieerbaar niveau, passend bij de resterende looptijd van het project tot 2029.

Samenvatting update beheerplan juni 2025

Wat hebben we de afgelopen maanden gedaan om het beheer te intensiveren?

The Colour Kitchen, Community coaching:

Heeft focus op bewonersactivering en veiligheid. Basisactiviteiten zoals koffie, thee, ontbijten en welkomstactiviteiten worden verzorgd. Onderhoud van het centrumgebouw, orde en netheid. Verhoging van het aantal uren van 32 naar 56 uur per week. Inmiddels 4 coaches actief. Uitbreiding naar 5 werkdagen en 2 avonden per week. Inloopsprekuren aan het einde van de dag of begin van de avond.

Sociale bijdrage woningbouwcoöperaties Woonin en Portaal:

Er werken per 2025 drie fulltime krachten van de woningbouwcorporaties bij Place2BU:

1. Twee Sociaal Beheerders van Portaal: de sociaal beheerder speelt samen met de community coaches een cruciale rol bij het waarborgen van de leefbaarheid en veiligheid binnen Place2BU.
2. Verhuurmedewerker van Woonin: de verhuurmedewerker verzorgt niet alleen van a tot z de verhuuring van vrijgekomen units, maar organiseert ook met de toelatingscommissie en motivatiegesprekken met nieuwe huurders, wat bijdraagt aan een stabiele gemeenschap.

Daarnaast is zijn er vanuit de corporaties nieuwe rollen aangesteld of geactiveerd:

1. Twee Projectleiders Place2BU: Shwan Raouf (Woonin) en Erik Patist (Portaal) zijn aangesteld om deze periode soepel te laten verlopen. Zij staan direct in contact met de gemeente (het wijkbureau), de omwonenden (klankbordgroep en bijeenkomsten), de bewoners (via het bestuur) en de community coaches van Place2BU
2. Gebiedsregisseur, gebiedsconsulent en assetmanager (Woonin): op de achtergrond meehelpen met community building en ondersteuning van het bestuur met sociale en financiële vraagstukken.
3. Directe betrokkenheid van managers Wonen van zowel Portaal als Woonin: maandelijks overleggen met elkaar, met de gemeente en de zorgpartijen over voortgang en sturing Place2BU.

Woonvereniging:

Officiële gesprekspartner vanuit de bewoners.

Organiseert activiteiten en algemene ledenvergaderingen.

Focus op een nieuw bestuur en herstructurering van activiteiten. De woningbouwcorporaties dragen bij met financiële en administratieve ondersteuning om zo lasten te verlichten bij de woonvereniging: meer tijd en ruimte om te focussen op het organiseren van activiteiten

Directe betrokkenheid van het wijkbureau Leidsche Rijn (gemeente Utrecht):

Het wijkbureau speelt een actieve rol in de afstemming tussen bewoners, omwonenden, corporaties en de gemeente. Vanuit het wijkbureau is Remco aangewezen als vaste contactpersoon voor Place2BU. Hij sluit aan bij overleggen met de projectleiders en woningcorporaties en fungeert als schakel richting gemeentelijke afdelingen zoals veiligheid, openbare ruimte en zorg & welzijn. Door deze structurele betrokkenheid kunnen signalen vanuit de wijk snel worden opgepakt en vertaald naar concrete acties. Daarnaast ondersteunt het wijkbureau bij het organiseren van bijeenkomsten met omwonenden en levert het input voor het beheerplan op thema's zoals leefbaarheid, participatie en veiligheid.

Meer zichtbare aanwezigheid van zorgpartijen:

Aanwezig op afroep, afhankelijk van afspraken met cliënten.

Dankzij betere werkplekken en betere faciliteiten meer zichtbaarheid en aanwezigheid.

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. Dit heeft inmiddels twee keer plaats gevonden, in april en in juni. Hieronder een terugkoppeling:

Terugkoppeling bewoners- en omwonendenbijeenkomsten 2025

In het voorjaar van 2025 zijn twee bewoners- en omwonendenbijeenkomsten georganiseerd: op 1 april en 10 juni. Deze gesprekken vonden plaats op het terrein van Place2BU en waren gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in en rondom het complex. Vertegenwoordigers van de gemeente Utrecht, Woonin, Portaal, bewoners en omwonenden gingen in gesprek over zorgen, ideeën en mogelijke maatregelen.

Opbrengsten uit de bijeenkomst van 1 april 2025:

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn diverse structurele knelpunten besproken, waaronder afvaloverlast, het ontbreken van sociale controle, verkeersonveilige situaties en een slordige buitenruimte. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende acties opgezet:

1. Intensiever prikken van zwerfafval op en rond het terrein.
2. Herziening van het schoonmaakcontract in verband met onvoldoende schoonmaak in de gebouwen.
3. Plaatsing van informatiestickers op ondergrondse containers.
4. Uitvraag voor het verplaatsen van de grofvuilplek naar een minder zichtbare en minder toegankelijke locatie.
5. Aanvraag en voorbereiding van een dichte schutting bij de parkeerplaats (plaatsing zomer/eind zomer 2025).
6. Verkenning vergroening schutting en inrichting van de buitenruimte.
7. Opstart van het groenbeheer via Wij3.0/Adsu, met een groenplan in ontwikkeling.
8. Verkenning van betere belijning op het Sofiapad en meldpunt voor een veilige oversteekplaats.
9. Inzet van community coaches op extra avonden en uitbreiding van inloopmomenten.
10. Korte lijnen met wijkveiligheid en politie over overlastsignalen.

Opbrengsten uit de vervolgbijeenkomst van 10 juni 2025:

De tweede bijeenkomst had als doel de voortgang te bespreken en aanvullende signalen op te halen. Bewoners en omwonenden gaven aan daadwerkelijk verschil te zien sinds het eerste overleg. Vooral de verbeterde communicatie, de zichtbaarheid van acties en de samenwerking werden positief benoemd. Nieuwe aandachtspunten zijn opgepakt, waaronder:

1. Uitvraag bij de gemeente om betonblokken bij de grofvuilplek om te draaien of anders te positioneren om bijplaatsing door niet-bewoners te ontmoedigen.
2. Inzet van de Schone Stad Coaches om bewoners actief te betrekken bij gedragsverandering rond afval.
3. Voorbereiding van een weesfietsenactie in samenwerking met de gemeente (opruimen van wrakken en ongebruikte fietsen).
4. Voortgangsbespreking van de schutting en het groenplan door Wij3.0.
5. Herbevestiging van het voornemen om structureel twee keer per jaar bijeenkomsten met de omgeving te organiseren.

Conclusie

De bijeenkomsten van april en juni 2025 laten zien dat participatie van bewoners en omwonenden leidt tot concrete, zichtbare verbeteringen. De acties die eruit zijn voortgekomen zijn opgevolgd en vormen een stevige basis voor het beheer in aanloop naar de afronding van Place2BU in 2029. Deze overleggen worden voortgezet als vast onderdeel van het beheertraject.

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.

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.

Bijlages

Bijlage 1: Verslag Omwonendenbijeenkomst Place2BU 11 december 2024

Bijlage 2: Notulen Algemene Ledenvergadering Place2BU 11 december 2024

Bijlage 3: verslag Bijeenkomst bewoners en omwonenden 1 april 2025

Bijlage 4: verslag Bijeenkomst bewoners en omwonenden 10 juni 2025

Bijlage 5: Brandveiligheid en actieplan vrijhouden vluchtwegen Place2BU juni 2025

Bijlage 6: Meldkaart Place2BU Juni 2025

Bijlage 1

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.

Overlegafspraak:

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.

Bijlage 2

Notulen Algemene Ledenvergadering Place2BU

Datum: Donderdag 14 december 2024

Aanwezig: Erik (Portaal), Maaïke (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 €10,50 naar €13,50 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 Guido en Wout 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.

Bijlage 3

Verslag bewoners- en omwonendenbijeenkomst – 1 april 2025

Op dinsdag 1 april 2025 vond een bewoners- en omwonendenbijeenkomst plaats op het terrein van Place2BU, georganiseerd door de gemeente Utrecht in samenwerking met Woonin en Portaal. De bijeenkomst werd vooraf aangekondigd via een wijkbericht en vond plaats bij het centrumgebouw. Aanleiding was een reeks signalen over leefbaarheid, verkeersveiligheid, afvalproblematiek en verloedering van de openbare ruimte. De gemeente en corporaties wilden samen met bewoners en omwonenden op locatie in gesprek om knelpunten te bespreken en concrete verbetermaatregelen te verkennen.

Op 8 mei 2025 vond een interne evaluatie plaats met betrokken partijen om de opbrengsten van 1 april te ordenen en vervolgacties af te stemmen. De punten uit die evaluatie zijn in onderstaand verslag meegenomen.

Belangrijkste besproken thema's en actiepunten:

Afval en schoonmaak

Problematiek: Overvolle containers, bijplaatsingen van grofvuil, en onvoldoende schoonmaak binnen gebouwen.

Acties:

1. Intensivering van prikacties op parkeerplaats en rond gebouwen (door bewoners en betrokken partijen).
2. Informatiestickers geplaatst op ondergrondse containers.
3. Verzoek tot verplaatsing van de grofvuilplek naar een minder zichtbare, minder toegankelijke locatie.
4. Schoonmaakcontract wordt herzien vanwege signalen van te weinig schoonmaak.
5. Glasbak dichtbij gewenst – Woonin onderzoekt of die al aanwezig is tussen de 8 containers.

Buitenruimte en uitstraling

Problematiek: Rommel en visuele overlast bij parkeerplaats; versteende en slordige uitstraling van Sofiapad.

Acties:

1. Dichte schutting aangevraagd, wordt geplaatst door Wij3.0/MVO-organisatie. Verwachting: zomer/eind zomer 2025.
2. Verkenning om schutting te vergroenen.
3. Wij3.0 neemt het groenbeheer van Place2BU op zich; een hovenier van de corporatie maakt een groenplan (voor oa. de hekken).

Verkeersveiligheid

Problematiek: Hoge snelheden en onduidelijke oversteekplaatsen.

Acties:

1. Ideeën besproken zoals verkeersdrempels en betonblokken.
2. Verkenning van belijning bij het Sofiapad (ter hoogte van nr. 2), mogelijk via LRC-Oost of mobiliteitsprogramma.
3. Wens voor een veilige oversteekplaats opnieuw ingebracht bij de gemeente.

Sociale controle en overlast

Problematiek: Warme zomeravonden zorgen voor drukte en (potentiële) overlast.

Acties:

1. Korte lijnen met wijkveiligheid en politie blijven belangrijk.
2. Gemeente ontvangt vooralsnog weinig meldingen van grote incidenten.
3. Community coaches van The Colour Kitchen spelen een actieve rol, inclusief avondsprekuren.

Woonomgeving en bewonersbetrokkenheid

Behoeft en acties:

1. Bewonersvereniging wordt ondersteund bij bestuurlijke herstart en herstructurering van activiteiten.
2. Omwonenden gaven aan graag betrokken te blijven bij de ontwikkelingen richting 2029.
3. Gemeente en woningcorporaties spraken af om structureel minimaal twee keer per jaar overleg te voeren met omwonenden.

Conclusie

De bijeenkomst van 1 april 2025 vormde een belangrijk moment in het gezamenlijk verbeteren van de leefomgeving rondom Place2BU. De latere evaluatie op 8 mei 2025 leidde tot verdere concretisering van acties. De inbreng van bewoners en omwonenden wordt structureel meegenomen in het beheer richting 2029. Het beheerplan is op basis van deze input geactualiseerd.

Bijlage 4

Verslag bewoners- en omwonendenbijeenkomst – 10 juni 2025

Op dinsdag 10 juni 2025 vond een vervolgbijeenkomst plaats met bewoners en omwonenden van Place2BU. Deze bijeenkomst stond in het teken van het terugkoppelen van de acties die zijn voortgekomen uit het gesprek van 1 april 2025. Omwonenden en bewoners gaven tijdens de bijeenkomst aan dat zij positief verrast waren door de zichtbare verbeteringen die sinds de vorige bijeenkomst zijn doorgevoerd. Er werd uitgesproken dat er “echt iets is veranderd”, met name op het gebied van afvalbeheer, communicatie en betrokkenheid. Deze erkenning bevestigt het belang van gezamenlijk optreden en structureel overleg.

Besproken voortgang en nieuwe actiepunten:

Afval & grofvuil

Voortgang: De geplande verplaatsing van de grofvuilplek is opnieuw besproken.

Nieuwe acties:

1. Er is een uitvraag gedaan bij de gemeente om de betonblokken bij de huidige grofvuilplek te draaien of anders te positioneren, zodat deze minder toegankelijk is voor mensen van buitenaf.
2. Samenwerking met Schone Stad Coaches: De inzet van deze coaches wordt opgepakt om bewoners actief te betrekken bij bewustwording en gedragsverandering rondom afval.
3. Weesfietsen: De aanwezigheid van oude of niet-gebruikte fietsen zorgt voor rommelige plekken en bezette stallingsruimte. De gemeente heeft twee maanden geleden een actie gehouden. Fietswrakken en verlaten fietsen worden geïnventariseerd en, in samenwerking met de gemeente, verwijderd.

Woonomgeving en beheer

Voortgang: De plaatsing van de dichte schutting staat nog steeds gepland voor zomer/eind zomer 2025. De samenwerking met Wij3.0 voor het groenbeheer is in ontwikkeling; het beplantingsplan is in voorbereiding.

De gemeente en corporaties bevestigen nogmaals hun voornemen om vaker overleggen te organiseren met omwonenden, als vast onderdeel van het beheertraject richting 2029.

Conclusie

De bijeenkomst op 10 juni 2025 bevestigde dat samenwerking met bewoners en omwonenden daadwerkelijk leidt tot tastbare verbeteringen in en rond Place2BU. De positieve terugkoppeling vanuit de omgeving onderstreept het effect van de ingezette acties. Tegelijkertijd zijn nieuwe stappen gezet om de leefbaarheid verder te versterken. De input van bewoners blijft een belangrijke pijler in het actuele en toekomstgerichte beheer van het project.

Bijlage 5

Brandveiligheid en actieplan vrijhouden vluchtwegen

Aanleiding

De brandveiligheidsregels voor wooncomplexen zijn landelijk aangescherpt en worden sinds 2024 strenger gehandhaafd. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) stelt dat vluchtroutes volledig vrij en veilig begaanbaar moeten zijn. In de praktijk betekent dit dat in gemeenschappelijke ruimtes – zoals gangen, portieken, trappenhuizen en liften – geen brandbare of blokkadevormende objecten aanwezig mogen zijn.

Hoewel deze regels niet nieuw zijn, is er sinds 2024 sprake van een verscherpte controle en duidelijke richtlijnen. Ook binnen Place2BU zijn er signalen dat bewoners gangruimtes gebruiken voor opslag van onder andere fietsen, meubels en vuilniszakken. Deze situatie levert risico op voor bewoners én hulpdiensten in geval van brand.

Probleemstelling

Tijdens eerdere rondes en signalen is geconstateerd dat op diverse plekken in Place2BU spullen staan die vallen onder de noemer “brandgevaarlijk” of “vluchtroute-blokkerend”. Het gaat hierbij onder andere om:

- Meubels van brandbaar materiaal (hout, stof, kunststof);
- (elektrische) fietsen;
- Vuilniszakken en opslag;
- Schoenenrekken, planten in plastic potten;
- Decoratie of versiering van brandbare materialen.

Hoewel bewoners dit vaak doen uit praktische overwegingen of om hun ruimte persoonlijker te maken, levert dit in geval van brand grote risico's op. Niet alleen belemmert het de vluchtweg, ook vergroot het de kans op snelle brand- en rookontwikkeling, wat evacuatie en hulpverlening ernstig kan hinderen.

Aanpak en geplande maatregelen

Om te voldoen aan de VRU-richtlijnen en het gebouw brandveilig te maken, wordt het volgende actieplan de komende periode uitgerold:

1. Bewustwording & communicatie:

- Er zullen posters worden opgehangen in alle portieken met de regels (wat wel/niet mag).
- Flyers met heldere illustraties en uitleg worden binnenkort verspreid onder alle bewoners.
- De FAQ over brandveiligheid wordt opnieuw gedeeld via mail, papier en bewonerskanalen

2. Actieve benadering vanuit beheer Place2BU

- De beheerders van Place2BU gaan periodiek rondes lopen om bewoners persoonlijk te informeren en aan te spreken.
- In samenwerking met het bestuur van de woonvereniging wordt een gezamenlijke communicatieaanpak opgezet richting bewoners.

3. Controle en opvolging

- Wanneer bewoners na een waarschuwing hun spullen niet verwijderen, kunnen deze in een latere fase verwijderd worden volgens de richtlijnen van Woonin en Portaal.
- Beheerders zullen bewoners vooraf informeren en indien nodig ondersteuning bieden bij het verplaatsen van spullen naar de woning of berging.

Conclusie

Brandveiligheid is een gedeelde verantwoordelijkheid. De komende maanden wordt het actieplan stapsgewijs ingevoerd. Door bewoners actief te betrekken, helder te communiceren en ruimte te bieden voor vragen en oplossingen, streven we naar een veilige woonomgeving die voldoet aan de landelijke wetgeving en de richtlijnen van de VRU. Evaluatie en bijstelling vinden plaats in samenwerking met bewoners, beheerders en de gemeente.

Bijlage 6

Meldkaart Place2BU 2025

Doel en achtergrond

Om bewoners en omwonenden van Place2BU beter te informeren over waar en hoe zij meldingen kunnen doen, wordt op initiatief van Woonin, Portaal en de gemeente Utrecht een meldkaart ontwikkeld en verspreid. De meldkaart is bedoeld om snel, laagdrempelig en overzichtelijk toegang te bieden tot belangrijke contactgegevens voor zowel sociale en veiligheidssignalen als praktische reparatieverzoeken.

De meldkaart ondersteunt bewoners en buurtgenoten bij het signaleren en melden van situaties die de veiligheid of leefbaarheid beïnvloeden, en draagt zo bij aan het versterken van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de woonomgeving.

Status

De meldkaart is op dit moment in ontwikkeling. De opmaak wordt de komende twee weken afgerond, waarna het kaartje gedrukt en verspreid wordt onder bewoners van Place2BU en directe omwonenden. De meldkaart is dubbelzijdig (A4 DIN-lang), gedrukt op stevig materiaal, en bevat duidelijke iconen, contactinformatie en praktische toelichting.

Inhoud van de meldkaart

Voorzijde – gericht op bewoners én omwonenden (algemene meldinformatie)

Kop: "Iets melden? Dat doe je zo!"

Instructies voor het melden van onveilige of verdachte situaties, met toelichting per type melding:

- 112 – Spoed: levensbedreigende situaties
- 0900 8844 – Geen spoed, wel politie
- 14 030 – Gemeente Utrecht (openbare ruimte, overlast, verkeerssituaties)
- 0800 7000 – Meld Misdaad Anoniem
- 0800 2000 – Veilig Thuis (huiselijk geweld)
- 0800 1205 – Meldpunt Zorgwekkend Gedrag

Extra uitleg over online melden, o.a. via www.utrecht.nl/melding en de app Zo Gemeld.

Visueel rustig en functioneel, met logo's van Woonin, Portaal en gemeente Utrecht.

Achterzijde – gericht op bewoners van Place2BU (specifieke informatie)

Kop: "Place2BU – Samen zorgen we voor een fijne buurt"

Toelichting op het dagelijks wonen in Place2BU: het belang van samen leven en zorg voor gemeenschappelijke ruimtes.

Contactgegevens voor reparatieverzoeken, met icoontjes:

- RRS (sanitair): 030 248 26 00
- Kone (liften): 030 317 10 00
- Bonarius (verwarming): 088 115 13 13
- Smart Cable (internet): 070 328 16 22
- Coen Hagedoorn (sleutels): 088 880 80 82
- Online meldingen via: place2bu.herstelverzoek.nl

Informatie over de beheerder: aanwezigheid, bereikbaarheid en rol bij overlast of meldingen in de algemene ruimtes.

Indien ruimte beschikbaar is: foto van Place2BU en opvallende visuele elementen.

Vervolg

De meldkaart wordt naar verwachting binnen twee weken gedrukt en verspreid onder bewoners en omwonenden. Daarnaast wordt deze beschikbaar gesteld op centrale plekken in het gebouw (zoals bij het centrumgebouw en via de beheerder). De meldkaart is onderdeel van het nieuwe beheerplan om communicatie en signalering binnen en buiten Place2BU te verbeteren, voor bewoners én omwonenden.