Aan de leden van de gemeenteraad Houten

Datum: 28 januari 2021
Contactpersoon: Charles Verwimp
Onderwerp: Visie Viveste op herontwikkeling Beverakker 19 Houten

Beste leden van de gemeenteraad,

Met dit schrijven wil ik u voorafgaand aan de RTG van 2 februari in kennis stellen van de visie van Viveste op de herontwikkeling van Beverakker 19 in Houten.

Viveste wil het vaststellen van de startnotitie uitstellen
Viveste is positief over de richting die gekozen is in deze startnotitie. Er wordt voor gekozen om de vrijkomende plek voor een groot deel in te vullen met sociale huurappartementen. Met name voor het huisvesten van senioren. Ook zien wij het belang van een multifunctionele ontmoetingsruimte op deze locatie. Uiteraard hechten wij ook belang aan duurzaamheidseisen en het op een goede manier integreren van parkeren en openbaar groen, passend bij de locatie.

Toch stellen wij een iets andere route voor. Als voor de hand liggende exploitant van (het grootste deel) van de te realiseren woningen wil Viveste graag eerst samen met bewoners van de Dassenburg, de Wakkere Akker en andere buurtbewoners randvoorwaarden uitwerken. En zo vanuit een regierol tot een afgestemd en haalbaar programma van eisen komen. We denken dat dit in juni 2021 opgeleverd kan worden. Daarna kan dan gemeente Houten samen met Viveste een ontwikkelaar zoeken en kan de aanbesteding starten.

De in dit startdocument geschetste aantallen woningen, de afmetingen en bouwmassa zien wij liefst als indicatief. Zo ook de mogelijk overige doelgroep(en) en het percentage sociale huur. Dat geeft ons de mogelijkheid om samen met bewoners een mogelijke uitbreiding of inpassing van de Dassenburg te onderzoeken. En nader uit te werken aan welke eisen de woningen moeten voldoen (denk aan rolstoel- of rollator toegankelijk). Ook kunnen we dan met inwonersinitiatief de Wakkere Akker onderzoeken hoe het zorgconcept eruit kan zien, waar zij invulling aan willen geven. En hoe zich dit vertaalt naar de vormgeving en inrichting de algemene ontmoetingsruimte en hoe deze geëxploiteerd kan worden. Mogelijk kan ook het voormalige basketbalveldje achter de Dassenburg bij de ontwikkeling worden betrokken.

Hierbij is het ook nodig dat wij weten of we uit mogen gaan van een sociale grondprijs voor de sociale huurwoningen en de algemene ontmoetingsruimte.
We willen de lessen die we hebben geleerd bij de herontwikkeling van locatie Wegwijzer/den Oord en de ervaringen van Haag en Hof inzetten om te komen tot een zorgvuldige aanpak.

Ruimte geven aan bewonersinitiatieven
In deze wijk is “de Wakkere Akker” actief. Een actieve groep senioren die sociale initiatieven onderneemt voor bewoners van de buurt. De Wakker Akker ziet in het vrijkomen van deze ruimte een unieke kans voor het realiseren van een multifunctionele ontmoetingsruimte in hun wijk. De ruimte zou een ruime buurtfunctie moeten krijgen en mogelijkheden moeten bieden voor ontmoeting en

activiteiten. Ook wil de Wakkere Akker van hieruit een experiment starten met zorg voor elkaar. Dit moet nader uitgewerkt en vertaald worden in wensen ten aanzien van de vormgeving en inrichting van de multifunctionele ruimte.

Oudere buurtbewoners een passende woning bieden in hun eigen wijk
In Noord-Oost woont de eerste generatie inwoners sinds de uitbreiding van Houten. Meestal nog in dezelfde grote woning met tuin. Door het steeds ouder worden van deze eerste bewoners ontstaat in dit kwadrant een groeiende behoefte aan (kleinere) sociale huurappartementen voor ouderen.
Door centraal in de wijk een cluster woningen voor ouderen uit de eigen/naastgelegen wijk toe te voegen, kunnen zij een beter passende woning krijgen en voorsorteren op een situatie waarbij zorg aan huis mogelijk is. Zij kunnen dan in de directe woonomgeving hun sociale netwerk in tact houden en waar nodig inzetten. Bijkomend voordeel is dat hiermee een aantal eengezinswoningen vrijgespeeld wordt, waardoor een verhuisketen ontstaat.

De naastgelegen 55-plus woongroep een positieve impuls geven
Pal naast de vrijkomende locatie ligt de Dassenburg. Een kleinschalig appartementencomplex van Viveste. Het in 1991 gebouwde complex bestaat uit 22 huurappartementen van 72 m2. Er zijn drie woonlagen met lift en een gezamenlijke (overdekte) binnentuin. Er is geen gezamenlijke ontmoetingsruimte, hoewel bewoners dit wel graag zouden willen. Het complex wordt bewoond door een 55-plus woongroep. De samenredzaamheid van de woongroep staat onder druk door de geringe leeftijd spreiding (de meeste bewoners zijn 80-plus). Het toevoegen van seniorenwoningen is een positieve impuls voor deze woongroep.

In co-creatie met de buurt een plan maken waar de buurt blij mee is
We weten dat de verhuisbereidheid van senioren gemiddeld vrij laag is. Viveste heeft ervaring met het begeleiden van huurders in dit keuzeproces.
Wij willen buurtbewoners betrekken in het maken van plannen voor de te bouwen woningen en ontmoetingsruimte, waarbij we transparant willen zijn over wat wel en niet kan om tot een haalbaar plan te komen. Door dit proces, waarbij buurtbewoners elkaar frequent ontmoeten, zal de weerstand tegen verhuizing naar verwachting omslaan naar interesse. Ook wil Viveste samen met de buurtbewoners verkennen of en zo ja welk woonconcept hier het beste zou passen. Bijkomend voordeel is dat op deze manier een participatietraject met de buurt bottom-up en vroegtijdig gerealiseerd wordt.

Citaat uit Sociale duurzaamheidsvisie Viveste
“We bieden een goede woning (woongenot) en dragen bij aan inclusieve, leefbare en gezonde wijken waar onze bewoners fijn en ongestoord kunnen wonen, zich thuis voelen, en een goede kwaliteit van leven hebben. Bij een sociaal duurzame aanpak nemen we de eigen kracht van mensen meer tot uitgangspunt. Indien de eigen kracht niet voldoende is wordt deze als eerste aangevuld vanuit de omgeving, de community. Professionals bieden pas daarna, bij voorkeur tijdelijk, ondersteuning op maat. We werken aan inclusieve wijken en buurten, waar iedereen optimaal kan wonen en meedoen en het niet uitmaakt hoe oud of jong je bent, wat je culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten of beperkingen zijn. Onze interventies moeten leiden tot duurzame oplossingen. Ze hebben vaker een projectmatig (of zelfs programmatisch) karakter en zijn aanvullend op sociaal beheer. De kracht zit hem vooral in het actief betrekken van bewoners, vanuit de gedachte dat zij zelf het beste weten wat zij willen. In de wetenschap dat ondersteuning beschikbaar is als zij er niet uitkomen.“

Met vriendelijke groet,

Matthijs Aalders

Locatiemanager Houten