

**Gemeente Utrecht**  
Tav. de gemeenteraadsleden  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

*betreft.* 2/3 Leegstand in 't Kleine Wijk & betaalbare woningen uit bouwplan geschrapt.

Utrecht, 17 december 2007

Geachte gemeenteraadsleden,

Wij schrijven u deze brief inzake 't Kleine Wijk naar aanleiding van een tweetal recente ontwikkelingen, welke ons ernstig verontrusten. Ten eerste de leegstand en daarmee de leefbaarheid. Tegen de afspraken in is, in hun woorden; : *"Door een communicatie fout tussen Mitros en SSH."* meer dan 66% leegstand ontstaan. Ten tweede zijn in de nu voorgestelde bouwplannen op 18 na alle betaalbare woningen verdwenen. Ik zal beide thema's kort verduidelijken.

### **Leegstand**

In het tweede beheersplan overleg op 30 oktober 2007 heeft Mitros aangegeven dat alle huurders in ieder geval tot na de kerstvakantie kunnen blijven. Door iedere aanwezige werd dit als zeer wenselijk gezien, zeker ten bate van de leefbaarheid en ter voorkoming van eventuele moeilijkheden tijdens de jaarwisseling. De SSH, samen met de politie de grote afwezige bij dit overleg, had echter met een briefje aan een deel van haar huurders aangekondigd de verhuur al in november te willen beëindigen, terwijl al zeker twee jaar bekend is dat op zijn vroegst in februari 2008 kan worden begonnen met sloop. Mitros heeft toegezegd contact te zoeken met SSH om te zorgen dat zo veel mogelijk huurders zouden blijven.

Anti- Kraak B.V. zou alle woningen die toen, 30 oktober, leeg stonden en leeg zouden komen in beheer krijgen. Tot 7 januari voor de eerste fase en 1 februari voor de tweede, zou in ieder geval alles bewoonbaar worden gehouden en aangeboden blijven worden.

Van al deze afspraken is werkelijk helemaal niets terecht gekomen. De SSH heeft de gehele maand november maximale druk uitgeoefend op haar huurders om ze voor 1 december weg te krijgen. Enkele huurders zijn gebleven, omdat zij niet toestaan dat de laatste oud bewoners, die nog zeker tot 1 februari in 't Kleine Wijk wonen, in een spookwijk komen te zitten.

*betreft: 2/3 Leegstand in 't Kleine Wijk & betaalbare woningen uit bouwplan geschrapt.*

Inmiddels heeft de SSH in kort geding van deze huurders gevorderd dat zij binnen een dag verhuizen en een boete van 100 euro per dag betalen vanaf 1 december. Tegen de zittingsdatum is dat 3300 euro per persoon.

De inzet van onder andere deze mensen voor de leefbaarheid wordt alom gewaardeerd. Tijdens het derde beheersplan overleg op 10 december 2007 werd deze waardering nadrukkelijk uitgesproken. Een plan van de bewonersvereniging om de situatie terug beheersbaar te maken door kerstverlichting op te hangen een nieuwjaars straatfeest te organiseren, wordt door het wijkbureau, Portes, Mitros en Anti- Kraak B.V. gewaardeerd en ondersteund.

Anti- Kraak B.V. is niet in staat gebleken bewoners te vinden. Naar eigen zeggen hebben ze 6 keer de sleutels terug gekregen, zelfs toen ze het gratis aan hadden geboden. Twee maanden zou te kort zijn. Ook de screening van huurders is niet verbeterd. Tijdens het overleg op 30 oktober hebben wij onze zorgen geuit over de vele Anti- Krakers die overlast veroorzaken, criminele activiteiten ontplooiën en drugs problemen hebben of veroorzaken. Al vier woningen in 't Kleine Wijk zijn om dergelijke problemen door de politie ontruimd. Echter al enkele dagen na het overleg is door Anti- Kraak B.V. opnieuw een 'bekende' drugsverslaafde geplaatst. Wat ons betreft heeft Anti- Kraak B.V. afgedaan, daar doet een financiële bijdrage aan de kerstverlichting niet aan af.

Op dit moment staan zeker 80 woningen leeg in de geplande eerste fase van de sloop. Deze eerste fase betreft 120 woningen aan de: Boerhavelaan 77 t/m 83 oneven, Cyprusstraat, Kastanjestraat, Klimopstraat 8 & 10, Laan van Chartreuse 126 t/m 158 even, Mahoniestraat, Plataanstraat 6 t/m 11 en Wingerdstraat. Tenminste twee van de woningen binnen dit gebied zullen minimaal tot 1 februari bewoond blijven. Toch stelt de Mitros van plan te zijn hier al op 7 januari hekken omheen te plaatsen. De Mitros heeft toegezegd, voorzover dat iets waard is, dat er in ieder geval niemand binnen de hekken zal komen te wonen. Wel wordt er gezinspeeld op het afzetten van delen van straten, waar de aannemer dan als eerste activiteit de straatstenen wil verwijderen en verkopen.

De nu ontstane situatie is volledig onacceptabel. Alleen het afgelopen weekeinde al is er in 6 lege woningen ingebroken en gesloopt. Ondanks de kerstverlichting die wij hebben opgehangen en het toezicht dat wij pogen te houden, voelen bewoners zich niet meer op hun gemak in hún wijk. Oud-bewoners die hier vaak al tientallen jaren hebben gewoond en nu gedwongen worden te verhuizen, moet een waardiger afscheid worden gegund. Zoals het er nu naar uitziet zal deze situatie nog zeker 7 weken aanhouden of zelfs verslechteren in die tijd.

*betreft. 2/3 Leegstand in 't Kleine Wijk & betaalbare woningen uit bouwplan geschrapt.*

De planning van de Mitros in februari te gaan slopen is totaal onhaalbaar. In de hoop dat betrokkenen inmiddels moe gestreden zouden zijn vertrokken, heeft de Mitros er voor gekozen de besluitvorming in een zo laat mogelijk stadium te laten plaatsvinden. Hierdoor kunnen de bezwaren, die al jaren ongewijzigd naar voren worden gebracht, nu pas voor het eerst worden getoetst. Ook de huuropzeggingen, die al in november 2006 zijn aangekondigd, zijn nu pas onder de rechter gebracht. Desgevraagd blijkt Mitros niet nagedacht te hebben over een plan bij eventuele vertraging. Door het afsluiten van gas, water en elektra worden zelfs nu al woningen onbewoonbaar gemaakt.

### **Betaalbare woningen geschrapt**

Een bouwvergunning is nog niet aangevraagd. Wel is er een principe aanvraag door de welstandscommissie bekeken. Binnen dat bouwplan wordt in drie fasen gebouwd: Fase 1 zijn 89 ééngezins-woningen die verkocht gaan worden voor prijzen vanaf 250.000 euro en 18 ééngezins-huurwoningen die bereikbaar zijn voor mensen met huurtoeslag. Fase 2 zijn 25 stads villa's aan de Laan van Chartreuse, vanaf 325.000 euro. In fase 3 worden 23 huurappartementen beloofd, maar dat is een sprookje. Ten eerste omdat deze fase pas gerealiseerd wordt na oplevering van het Thorbeckepark, op zijn vroegst in 2011 dus. Als dat al gerealiseerd wordt zullen deze woningen hoogstwaarschijnlijk als wisselgeld in de onderhandelingen worden ingezet. Ten tweede is dit een sprookje, omdat de welstandscommissie niet akkoord zal gaan met hoogbouw in dit gebied.

Met dit plan wordt ernstig afgeweken van de Plan Identificatie 'het Kleine Wijk' zoals door uw raad is vastgesteld in december 2005. Er zouden 182 woningen worden gebouwd waarvan 75 betaalbare woningen in hoogbouw. De hoogbouw is volledig geschrapt en vervangen door 25 dure stads villa's. Nu worden er dus 203 betaalbare sociale huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor 132 woningen, waarvan er slechts 18 bereikbaar zijn voor oud-bewoners. Dit plan voldoet, ook als de 23 huurappartementen zouden worden gebouwd, zelfs niet aan de ten opzichte van de PI versoepelde voorwaarden in het Bestemmingsplan.

Het college heeft er voor gekozen geen afdwingbare voorwaarden aan de Mitros te stellen. Als er éénmaal gesloopt is, is het gebied vogelvrij. Herhaaldelijk is Mitros bereid gebleken bouwterreinen in woonwijken jaren lang braak te laten liggen, als de voorwaarden die de gemeente stelde hen niet aan staan. Al zou de Mitros een bouwvergunning krijgen, dan nog wordt als 60% verkocht is besloten of en wat er gebouwd gaat worden. Ook dit kan dus een terrein worden dat jaren braak ligt.

*betreft. 2/3* Leegstand in 't Kleine Wijk & betaalbare woningen uit bouwplan geschrapt.

Vooraf de onttrekkingsvergunning die door het college onvoorwaardelijk is afgegeven, biedt mogelijkheden om kwalitatieve en kwantitatieve eisen te stellen en druk te houden op de tijdsplanning. Zelfs had via die weg gekozen kunnen worden de vergunningen aan te houden tot een bouwvergunning is verleend. Van deze mogelijkheden heeft het college geen gebruik willen maken.

### **Conclusie**

Graag vragen wij u om zich, met ons, in te zetten voor het terug leefbaar maken en houden van 't Kleine Wijk zolang daar mensen wonen. Dit kan door het college te vragen hiertoe druk uit te oefenen op de Mitros, eventueel middels een aanschrijvingsprocedure.

Daarnaast vragen wij u om als er al gesloopt moet worden, zich, met ons, in te zetten voor spoedige realisatie en nakoming van de voorwaarden zoals vastgesteld in de PI 'het Kleine Wijk'. Dit kan bijvoorbeeld door aanvullende en/of verbindende voorwaarden te stellen aan de onttrekkingsvergunning.

Hoogachtend,  
namens *bewonersvereniging* Complex I,

de voorzitter

de secretaris

J. Verhoeven

J. Malotaux