



# Motie: Sloop of renovatie Heukelomlaan

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 15 september 2022, ter bespreking van het Intentiedocument (IDOC) herontwikkeling Van Heukelomlaan / Berlagestraat d.d. februari 2022 én de reactie daarop van de bewonerscommissie per brief aan de gemeenteraad d.d. 15 mei 2022.

## Constaterende dat:

1. Mitros als initiatiefnemer graag de 102 woningen en 61 garageboxen aan de Van Heukelomlaan wil slopen en op de vrijkomende plek 190 woningen nieuw wil bouwen en dit samen met de gemeente heeft vastgelegd in een intentiedocument (IDOC) d.d. februari 2022.
2. Mitros vanaf het begin met de bewoners heeft gecommuniceerd dat sloop van deze woningen de enig denkbare oplossing is en renovatie vanwege de 'slechte staat' geen alternatief zou zijn. In een later stadium is door Mitros toegegeven dat vooral de wens om te verdichten de belangrijkste reden is om de 102 woningen en 61 garageboxen aan de Van Heukelomlaan te willen slopen.
3. De bewonerscommissie van de 102 woningen aan de Van Heukelomlaan schrijft in een brief aan de gemeenteraad d.d. 15 mei 2022 dat zij vinden dat 'sloop (maatschappelijke) kapitaalvernietiging' is en dat zij er van overtuigd zijn dat de woningen wel degelijk zijn te renoveren; net als de bedoeling is met de 81 vergelijkbare naastliggende woningen aan de Burgemeester Norbruislaan. Daarom pleit de bewonerscommissie voor het alsnog uitwerken van een serieus goed onderbouwd en 'creatief renovatieplan inclusief een mogelijke verdichting van de huidige flats'.
4. Mitros wel diverse varianten voor sloop/nieuwbouw heeft uitgewerkt en voorgelegd aan de bewoners maar dat tot op heden niet heeft gedaan voor een volwaardig alternatief met renovatie van bestaande woningen en het toevoegen van een aantal nieuwe woningen. Evenmin heeft Mitros de sloopplannen inzichtelijk transparant en voldoende in detail vergeleken met een alternatief renovatieplan en deze vergelijking extern met bewoners gedeeld en besproken.

## Overwegende dat:

1. De 102 woningen aan de Van Heukelomlaan nog heel goed duurzaam gerenoveerd kunnen worden, omdat ze technisch in een vergelijkbare – zo niet betere – staat zijn dan de direct er naast gelegen identieke woningen aan de Burgemeester Norbruislaan, die nog wel worden gerenoveerd.

2. De RSU2040 (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040) er voor zorgt dat de gemeente en Mitros in dit geval op een relatief kleine locatie maximaal op zoek gaan naar het zo veel mogelijk verdichten met een uitbreiding naar 190 woningen (dus het toevoegen van 88 woningen) terwijl met een alternatief renovatieplan er nog steeds mogelijkheden zijn om ook enkele tientallen woningen toe te voegen, maar dan wel met behoud van de huidige sociale netwerken en het vermijden van desinvesteringen.
3. Het slopen van woningen die met een grondige renovatie nog weer tientallen jaren duurzaam mee zouden kunnen niet meer van deze tijd is en nota bene op zeer gespannen voet staan met de belofte en ambitie uit het coalitieakkoord om sloop waar nog enigszins mogelijk te stoppen.
4. De peiling van Mitros waarbij een grote meerderheid van bewoners zou aangeven voor sloop te zijn (IDOC: 'minimaal 50% is verhuisgeneigd') door de bewonerscommissie wordt betwist omdat uit een door henzelf georganiseerd huis-aan-huis peiling blijkt dat eerder het tegendeel het geval is, namelijk een meerderheid van de huidige bewoners is tegen sloop en wil er graag blijven wonen, het liefst in een gerenoveerde woning.
5. De ervaring (bij dergelijke sloop/nieuwbouwtrajecten) leert dat des te langer de voorbereidingen voor het slopen van woningen voortduurt de bewoners steeds meer geneigd zijn om dat maar te accepteren ('het is toch niet meer tegen te houden'), ook omdat er in de vrijkomende woningen alleen nog maar tijdelijke ('niet betrokken') bewoners voor terug komen (als opstap naar de sloop). Daarom is het zo belangrijk om als gemeente per direct Mitros duidelijk te maken dat sloop nu niet meer vanzelfsprekend is en Mitros dus aan de slag moet met een volwaardig renovatie-alternatief.
6. Mitros in de IDOC ten onrechte aangeeft dat de leefbaarheid in de betreffende woningen 'onder druk staat' terwijl de cohesie in de buurt en in het bijzonder tussen de bewoners in de betreffende 102 woningen aan de Van Heukelomlaan juist goed is, zeer leefbaar is en vele bewoners aangeven er met plezier samen te wonen. Het is eerder Mitros zelf die door het voortdurend huisvesten van tijdelijke bewoners in de vrijkomende woningen er voor zorgt dat de leefbaarheid en cohesie in de buurt nu achteruit aan het gaan is.

## Draagt het college op:

1. Om Mitros per direct te informeren dat wij als gemeente de voorliggende sloopplannen van de 102 woningen aan de Van Heukelomlaan/Berlagestraat niet zullen goedkeuren, tenzij overduidelijk is aangetoond dat een alternatief uitgewerkt renovatieplan niet goed uitvoerbaar of betaalbaar is.
2. Om in gesprek met Mitros aan te geven dat bij dit renovatieplan een kleinere uitbreiding met bijv. 20 tot 50 woningen ook passend is.
3. Om ten slotte er bij Mitros op aan te dringen dat zij eerst nagaan of de huurders in voldoende mate kunnen instemmen met het renovatieplan, alvorens opnieuw de sloopplannen te hervatten.
4. De gemeenteraad voorafgaande aan de vaststelling van de bouwvelop over de uitkomsten van de gesprekken met Mitros te informeren.

## Ingediend door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair