

Utrechtse bewoners winnen gevecht tegen sloop

Na jaren van verzet boekten de bewonerscommissies Maarank en Samen Sterk afgelopen zomer een groot succes. De geplande sloop door Portaal en Mitros van de zes 'Themaflats' in de Utrechtse wijk Overvecht werd definitief teruggedraaid. Adviseur Frans de Munk van het WKA ondersteunde de bewoners in hun strijd tegen sloop. Hij begeleidde de uitvoering van een groot woonwensenonderzoek en de opstelling van een alternatief renovatieplan.

De 'Themaflats', elk tien hoog, zijn genoemd naar de straten waaraan ze liggen: Tigrisdreef, Haifadreef, St.-Eustatiusdreef, St.-Maartendreef en Ankaradreef. De discussie over de toekomst van de flats, waarin in totaal 722 huishoudens wonen, begon in 2003. Toen kwamen de eerste sloopplannen op tafel. De corporaties en de gemeente Utrecht wilden hiermee de problemen in de buurt oplossen. Na de sloop zouden ruim 400 appartementen en eengezinswoningen worden teruggebouwd, zowel in de huur als koop.

Patstelling

De sloopplannen leidden tot verzet bij de bewoners. Omdat hun tegengeluiden niet werden gehoord, ontstond een patstelling en dreigde de discussie uit te lopen op een knallende confrontatie tussen bewoners, gemeente en corporaties. Om de patstelling te doorbreken, schakelden de bewonerscommissies Maarank en Samen Sterk in 2009 het WKA in. Adviseur Frans de Munk begeleidde een woonwensenonderzoek waaruit bleek dat de meeste bewoners positief zijn over de ruim opgezette woningen, de groene woonomgeving en de ligging aan de rand van de stad. Kritisch zijn ze over het woongebouw en de leefbaarheid. Tweederde van de bewoners koos in het onderzoek voor behoud, eenderde voor sloop. Voor de bewonerscommissies was dit aanleiding een genuanceerde opstelling te kiezen. Zij bepleitten een renovatieplan en sloop van een enkele flat.

Om gemeente en corporaties hiervan te overtuigen, stelden de bewoners samen met Van Schagen architecten Rotterdam vier alternatieve modellen op. Frans de Munk fun-

geerde als projectleider en adviseur. De modellen werden ontwikkeld in zes bijeenkomsten, waarin ook vertegenwoordigers van de gemeente en corporaties meedachten. Dit leidde echter niet tot een kentering in de discussie. Politiek en corporaties noemden de modellen 'interessant en waardevol', maar de gemeenteraad koos in 2009 toch voor sloop. Doorslaggevend argument was dat door de komst van koopwoningen de differentiatie in de buurt zou toenemen.

Omslag

De komst van een nieuw gemeentebestuur met PVDA, GroenLinks en D66 in 2010 zorgde wel voor de gewenste omslag. Het college bepaalde 'dat het alternatieve plan gelijkwaardig in bespreking genomen moet worden om tot een voor alle partijen acceptabele uitwerking te komen'. Bij de uitwerking bleek dat sloop en nieuwbouw duurder zouden zijn dan oorspronkelijk geraamd. Ook de geraamde verkoopopbrengsten vielen tegen door de economische crisis. Renovatie op het 'middenniveau', waarbij de bewoners in hun woning kunnen blijven wonen, bleek wel haalbaar binnen de gestelde budgetten. In juni 2011 hakte de gemeenteraad de knoop door: de Themaflats worden niet gesloopt, maar gerenoveerd. Een groot succes voor de bewonerscommissies, al is met dit besluit de gewenste sloop van een enkele flat van de baan.

Frans de Munk concludeert dat de kracht van de bewonerscommissies, hun grote uithoudingsvermogen en gevoeligheid voor de verschillende meningen in de buurt een grote rol hebben gespeeld bij de keuze voor renovatie. 'De commissies hebben op tal van manieren contact gehouden met de

overige bewoners, waardoor ze voor hun verzet veel steun hebben gekregen. Ook de gemeente en corporaties kunnen tevreden zijn. Door een beperkt verkoopprogramma en luxere renovaties in leegkomende woningen kan ook de gewenste differentiatie van woningen en huishoudens tot stand komen. Ook hier geldt daarom: van wrijving komt glans.'

Lees ook *Gebiedsplan De Gagel negeert alternatief plan wijkbewoners* in *Woonbondig* 10 - 2009.

kernegegevens

De projectadvisering van de Woonbond wordt uitgevoerd door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). Huurdersorganisaties kunnen het WKA op basis van een offerte en tegen een aantrekkelijk (leden) tarief inhuren. In deze rubriek doet Woonbondig verslag van actuele projecten waarin het WKA huurdersorganisaties of andere opdrachtgevers met advies, ondersteuning en onderzoek heeft bijgestaan.



Adviseur
Frans de Munk
Opdrachtgever
Bewonerscommissie Maarank
Opdracht
Advies en ondersteuning bij herstructurering, woonwensenonderzoek onder 722 huishoudens
Omvang
200 uur (jan '09 - juli '11)