



Bewonerscommissie

Nieuwsbrief, 9 februari 2026

met bijlagen

Beste bewoner,

De afgelopen weken is er veel gebeurd in De Tuinwijk. De bewonersavond, de berichten van Portaal, gesprekken aan de deur en een petitie door een van onze medebewoners. Het heeft bij veel bewoners geleid tot onrust, vragen en zorgen. We zetten in deze nieuwsbrief graag nog even de grote lijnen uiteen, zodat je goed bent geïnformeerd over de plannen van Portaal. Hierbij ontvang je ook een Vraag en Antwoord (Q&A) over de plannen van Portaal met verhelderende tekeningen, zodat je kunt lezen wat de plannen inhouden en welke gevolgen dit heeft voor jou als huurder.

Terugblik op de bewonersavond van 21 januari 2026

Voor het eerst kwamen we met zoveel bewoners uit de wijk samen. Het was fijn om elkaar te ontmoeten en ons als bewonerscommissie voor te stellen. Met 105 aanwezigen werd duidelijk hoe betrokken iedereen is bij deze wijk. Tegelijk moesten we een ingrijpende boodschap delen, die we liever van Portaal zelf in een eerder stadium (en met meer openheid van zaken) hadden willen horen.

Goed nieuws

- Ons netwerk blijft zich uitbreiden en wij zijn oprecht dankbaar voor de enorme bereidheid waarmee bewoners meedenken en bijdragen.
- We hebben na afloop van de bewonersavond ook veel betrokken reacties ontvangen. Dit helpt ons enorm om de schouders eronder te zetten.
- We hebben een externe deskundige in de arm genomen met ruime ervaring in het begeleiden van bewonersgroepen.

Hoe nu verder?

Portaal organiseert een eigen bewonersavond bij ons in de buurt. We willen graag met Portaal in gesprek hoe deze avond het beste vorm te geven, zodat iedereen dezelfde informatie krijgt en we de reacties ook direct met elkaar kunnen delen.

Contact en informatie

De Bewonerscommissie houdt bewoners op de hoogte via nieuwsbrieven en bijeenkomsten. Ook willen we jou graag informeren via een De Tuinwijk WhatsApp-groep, zodat we snel belangrijke informatie met alle bewoners kunnen delen.

We blijven graag met je in contact om ons samen in te kunnen zetten voor een betrokken en sterke wijk! Meer informatie, brieven van Portaal en belangrijke data vind je op:
www.detuinwijk.nl/bewonerscommissie
Instagram: @trotsopdetuinwijk

Heb je vragen of wil je iets delen? Blijf ons vooral mailen en aanspreken in de wijk! Samen houden we De Tuinwijk verbonden en goed geïnformeerd.

Hartelijke groet,
De Bewonerscommissie De Tuinwijk

VRAAG EN ANTWOORD OVER SPLITSINGSPLAN PORTAAL

Wat is er precies aan de hand?

Portaal heeft via een brief aan alle bewoners laten weten ons complex De Tuinwijk te willen verduurzamen en opsplitsen. De bovenwoningen worden in tweeën opgedeeld, per verdieping 1 appartement. De benedenwoningen worden verkleind en verliezen hun kamers boven: en zo ontstaan er 3 woonlagen met op iedere laag 1 appartement. De bedoeling is dat er op die manier 60 tot 80 extra wooneenheden worden toegevoegd binnen de bestaande boven- en benedenwoningen.

Omdat alle opgesplitste woningen daarna zoveel veranderd zijn bestaat de oude woning volgens Portaal niet meer.

Alle bestaande huurcontracten van de opgesplitste woningen worden ontbonden en de bewoners zouden hun woning uit moeten.

Dit is nog slechts een plan, waarvan Portaal de haalbaarheid onderzoekt. Of het plan door kan gaan is nog onzeker. Via deze Q&A praten we je bij.

Worden alle huizen opgesplitst in het plan?

Nee, maar wel het overgrote merendeel. Het gaat om de huizen met een beneden- en bovenwoning. Eengezinswoningen en de twee voormalige winkelpanden worden in het plan niet gesplitst.

De woningen die Portaal **niet** wil splitsen zijn deze adressen:

Willem Arntszkade 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 en 45. Burmanstraat 26, Bucheliusstraat 25, Melis Stokestraat 2, 3, 4, 6, 8, 14, 16, Van der Mondestraat 53bis.

Woon je niet op een van de bovenstaande adressen, dan wordt dus ook jouw woning opgesplitst in het plan van Portaal.

Wat gebeurt er met de huizen die in het plan niet worden opgesplitst?

Portaal heeft laten weten dat zij op dit moment geen plannen hebben om deze woningen te verduurzamen.

Waarom wil Portaal dit?

Door de krappe woningmarkt heeft Portaal met de gemeente afgesproken zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren. Dat kan door optopping en splitsing van bestaande woningen. Dit kost erg veel geld. Door ons complex tegelijk te verduurzamen én op te splitsen, kunnen ze kosten besparen.

Kan dit zomaar?

Nee. Portaal moet eerst van de gemeente toestemming krijgen om de woningen op te splitsen. En die toestemming krijgt Portaal niet zomaar, omdat de gevolgen voor bewoners heel groot zijn. Als de gemeente wél toestemming geeft voor splitsing, dan moet alsnog 60% van de bewoners instemmen met de plannen van Portaal. Dat wordt gedaan in een zogeheten draagvlakmeting. **Dus als er minder dan 60% van de bewoners instemt met splitsing, dan gaat het plan volgens Portaal 'terug naar de tekentafel'.**

Willen de bewoners van De Tuinwijk dit?

Daar lijkt het niet op. Op de goed bezochte bewonersavond was er na de uitleg van het plan van Portaal heel veel verontwaardiging, zorg, schrik en verdriet. De overgrote meerderheid van de aanwezigen ziet de splitsing helemaal niet zitten. Maar niet alle bewoners waren aanwezig op de bewonersavond. Het lijkt de bewonerscommissie zinvol om een onafhankelijk onderzoek te laten doen bij alle bewoners.

Wat kun je verwachten van de bewonerscommissie?

De bewonerscommissie wil een onafhankelijk onderzoek laten doen. Als duidelijk is wat de bewoners willen kan de bewonerscommissie dit meenemen in de gesprekken met Portaal.

Gevolgen van splitsing voor onze buurt

In de buurt leeft ook het gevoel dat het woningtekort een serieus probleem is en ook, dat het soms schuurt als er mensen in een te ruim huis wonen. Maar de splitsingsplannen grijpen diep in op de leefgemeenschap van onze wijk. Onze buurt is namelijk veel meer dan een verzameling huizen met huurders erin. Het is een leefgemeenschap waarin mensen elkaar kennen, helpen, steunen, leuke dingen met elkaar ondernemen en waar kinderen samen op straat spelen. Veel van de bewoners wonen hier een groot deel van hun leven en zijn vergroeid met de buurt en hun buren. Veel oudere alleenstaande bewoners hebben de buurt nodig als sociaal vangnet. Dan is onze buurt ook nog een gemengde buurt met sociale huur, middenhuur en vrije sector door elkaar. **Op veel manieren dus een kernegezonde model buurt met sterke sociale cohesie (samenhang) die het niet verdient om te worden opgesplitst!**

Meer woningen maar niet meer bewoners

Portaal gaat ervan uit dat er door de splitsing veel meer mensen een woning kunnen krijgen. Dit is echter de vraag. De nieuwe appartementen die na de splitsing ontstaan, worden kleine appartementen voor één of twee personen. Voor meer personen is namelijk geen ruimte. Alle nieuwe woningen hebben een eigen keuken, badkamer en (in het geval van de derde woonlaag) een eigen toegang nodig. Dat kost allemaal ruimte. Die ruimte gaat af van de grootte van het appartement. De ruimte die overblijft, is vooral geschikt voor een eenpersoonshuishouden, en misschien voor een stel of een eenoudergezin met één kind. Omdat stellen meestal twee inkomens hebben, kunnen zij vaak ook een grotere woning betalen. Het is de vraag of er ná splitsing meer mensen in onze wijk wonen.

In het splitsingsplan moeten dus diverse gezinnen en stellen plaatsmaken zodat Portaal eenpersoonshuishoudens kan huisvesten. Wat er overblijft is een niet gevarieerde buurt met veel starters en eenpersoonshuishoudens en veel verloop.

Maar één persoon op een grote bovenwoning, dat is toch ook raar?

Minder raar dan je zou zeggen. Veel alleenstaanden op een bovenwoning zijn hier als stel of gezin komen wonen. Ze zijn daarna, door levensgebeurtenissen zoals scheiding, overlijden partner of kinderen die uit huis gingen, alleen komen te wonen. Het alleen wonen is niet zelden tijdelijk, mensen vinden een nieuwe partner, kinderen komen tijdelijk weer thuis wonen, kleinkinderen komen logeren óf een kamer wordt verhuurd aan een student.

En verduurzaming is toch nodig?

Dat is het ook. Daarom werkt de bewonerscommissie graag mee aan een verduurzamingsplan waar bewoners achter kunnen staan. Dit hoeft niet samen te gaan met splitsing.

Als splitsing toch doorgaat, mag ik dan terugkeren?

Misschien, maar niet naar je oude woning; die bestaat dan niet meer en ook je oude huurcontract vervalt. Realiseer je wel dat de buurt zoals je deze nu kent niet meer zal bestaan. Sommige buren zullen opnieuw een plekje in deze buurt hebben gekregen, maar de kans bestaat dat het merendeel zal zijn vertrokken. Je moet namelijk bij splitsing voor lange tijd je huis uit. Veel bewoners vestigen zich tegen die tijd op een andere plek en keren niet meer terug.

Als ik moet verhuizen, krijg ik dan een nieuw huis?

Je krijgt een stadvernieuwingsurgentie. Dat wil zeggen, dat je voorrang hebt met zoeken naar een nieuwe woning. Maar er zijn veel meer mensen met een urgentie. Dus het is niet gegarandeerd dat je een geschikte woning vindt in hetzelfde deel van de stad. Bovendien kan de woonsituatie op moment van vertrek van invloed zijn op wat voor soort woning je terugkrijgt.

Ik vind splitsing toch een goed idee, is de bewonerscommissie er dan ook voor mij?

Jazeker! De bewonerscommissie is er voor alle huurders. Wanneer het aankomt op het maken van een sociaal plan, zal de bewonerscommissie de belangen behartigen van alle huurders.

Draagvlakmeting en sociaal plan, wat zijn dat?

Als de gemeente toestemming geeft tot splitsing, komt er een draagvlakmeting. In de draagvlakmeting stemmen de bewoners voor of tegen een sociaal plan. Het ontwikkelplan van Portaal is daar een onderdeel van.

In het sociaal plan staan alle afspraken rondom de splitsing en verduurzaming, zoals:

- Hebben bewoners recht op terugkeer?
- Krijgen bewoners die moeten verhuizen een nieuwe woning en zo ja hoe en waar?
- Is er een verhuisvergoeding?
- Krijg ik een wisselwoning?
- Hoe ziet het verduurzamen eruit?
- Wanneer gaan deze plannen uitgevoerd worden?

Pas bij een draagvlak van minimaal 60% kunnen de plannen doorgaan en treedt het sociaal plan in werking.

Wat gaat de bewonerscommissie nu doen?

Wij gaan een heleboel tegelijk doen. Omdat we willen voorkomen dat Portaal over ons beslist zonder dat wij kunnen meepraten, is het ontzettend belangrijk dat de bewonerscommissie met Portaal in gesprek blijft. De bewonerscommissie heeft professionele begeleiding om de gesprekken met Portaal zo goed mogelijk te voeren. Verder zorgen wij ervoor dat de buurt zo goed mogelijk geïnformeerd blijft en zijn we het aanspreekpunt voor alle vragen en opmerkingen.

Wat kan de bewonerscommissie doen?

Heel veel! We krijgen hulp van een professionele bewonersondersteuner die bewoners in heel veel vergelijkbare trajecten heeft bijgestaan. Hij heeft in Utrecht met bewoners meerdere keren sloop tegen weten te houden en schat onze kansen positief in.

Wij kunnen via de lokale media en de gemeentepolitiek druk uitoefenen op de gemeente. Als de gemeente toch toestemming geeft, kunnen wij dat juridisch aanvechten.

Ik heb heel veel stress door deze plannen

Dat is heel begrijpelijk. De meeste bewoners hebben dat, wij ook. Maar weet dat de rechten van huurders in Nederland, en Utrecht in het bijzonder, heel goed zijn beschermd. De bewonerscommissie zal alle mogelijkheden benutten om onze buurt te behouden. Een traject als deze kan jaren duren, dus voorlopig verandert er helemaal niks.

Laten we onze krachten bundelen en samen streven naar het hoogst haalbare resultaat!

Splitsing van monumentale woningen uit 1921 in De Tuinwijk Utrecht

De Tuinwijk 'type C' woning

Dit is het meest voorkomende type woning in onze buurt (128).
Daarnaast zijn er:

- Type A - eengezinswoning (16)
- Type D - boven- en benedenwoning (28)
- Poortwoningen (4)
- Winkelpanden (4)



Type C huidige indeling

De woningen in De Tuinwijk zijn geschakeld, dat wil zeggen: benedenwoningen hebben of slaapkamers op de begane grond of op de eerste etage.

Zo kan zich met andere woningen een 'slaaptoren' vormen, met slaapkamers van verschillende woningen boven elkaar.



Plan voor splitsing Portaal

In **alle** boven- en benedenwoningen komen drie aparte woonlagen.

4 woningen van nu worden 6 appartementen.

Elke woonlaag wordt opnieuw ingedeeld, de huidige woningen verdwijnen.

De appartementen op de 2e en 3e woonlaag delen 1 voordeur aan de straat en krijgen in pandig een eigen voordeur.

De twee zolderdelen dienen als berging voor de 2e en 3e woonlaag.