Categorie	Vragen bewoners	Antwoorden
bewonerscommissie	Wat is de expertise van de BC leden?	De leden van de BC zijn bewoners van ons complex. Zij proberen de bewoners van het complex in het proces met Portaal zo goed mogelijk te vertegenwoordigten. Wat zij doen is de standpunten van bewoners met Portaal bespreken en iedereen vervolgens zo goed mogelijk informeren over het verloop van de gesprekken. Als er belangrijke beslissingen moeten worden genomen zal de BC eerst inhoudelijk mandaat ophalen. Voor specifieke kennis over het soort proces waarin we zitten heeft de BC recht op een externe adviseur en die hebben we dan ook aangetrokken. Dit is Michel Post. De leden van de BC hebben ieder eigen (werk)ervaring op het gebied van communicatie, strategie, vormgeving, organiseren, etc. maar de inzet hiervan blijft vrijwilligerswerk en gebeurt al naar gelang beschikbaarheid.
bouwplannen	Bestaan er schetsen van de nieuwe (beoogde) situatie?	Ja, maar Portaal wil deze nu nog niet met ons delen. Portaal heeft aangegeven eerst een ontwikkelbesluit te willen nemen. Dat is het besluit van Portaal waarin ze aangeeft de plannen verder uit te werken. Pas dan zullen er ook tekeningen komen.
bouwplannen	Of laat Portaal die ruimte tussen onze huizen ongemoeid ?	Is dus nog niet bekend
communicatie	Kunnen jullie de rest van de wijk meenemen in het verhaal?	Ja, het is de bedoeling om af en toe ook de rest van de wijk te informeren.
communicatie	Is het mogelijk om via email te communiceren? (om het missen van fysieke post te voorkomen?)	
communicatie	Stuurt Portaal dezelfde informatie naar alle bewoners? gevraagd wordt communicatie vanuit Portaal te delen ivm dossiervorming.	We zijn van plan om zoveel mogelijk documenten op de site te zetten. Bijvoorbeeld stukken die Portaal opstuurt en ook de notulen van het overleg met Portaal
communicatie	Hoe gaan alle/zoveel mogelijk huurders bereikt en betrokken worden door de bewonerscommissie? Kennismaken (ik maak zelf n.a.v. deze kwestie pas kennis!!!) en misschien langs de deuren gaan en aanbellen, zeker met het oog op een enorme diversiteit van de bewoners in het wooncomplex, om kennis te maken. Meertalige flyers?	We hebben de nieuwsbrief, er zijn diverse apps, en af en toe organiseren we een bewonersavond. Regelmatig zullen we bewoners vragen om ook actief te worden voor de bewonerscommissie.
communicatie	Waarom gaan jullie überhaupt nog met Portaal in gesprek?	Dat heeft zin en is belangrijk, dus dat blijven we doen.

communicatie	Hoe groot is de kans dat Portaal een andere BC gaat vormen die wel haar overeenkomst aangaat?	Het komt weleens voor dat een corporatie verschillende BC's tegenover elkaar probeert uit te spelen. In de situatie van complex De Tuinwijk ziet de bewonersondersteuner dat niet gebeuren. De BC Is alert op alle ontwikkelingen, de sociale cohesie is groot en er is geen risico op 'vuil spel'
divers	Wat met de parkeerplaatsen/vergunningen? Wat zijn de implicaties voor de straten eromheen (die buiten het complex vallen)?	Als er meer woningen komen dan ontstaat er ook meer parkeerbehoefte. De gemeente werkt met een Parkeernorm die voorschrijft hoeveel parkeerplaatsen er moeten zijn. De plannen moeten binnen deze parkeernorm vallen. We hebben op dit moment nog geen idee of dat mogelijk is. We vinden het onwenselijk als er voor parkeren groene ruimte zou worden opgeofferd.
divers	Waar denkt Portaal dat alle bewoners, jong en oud en velen van ons met een heel leven achter zich, (kinderen, kleinkinderen) en een grote binding met de wijk en elkaar naar toe zullen moeten verkassen?	Iedereen zal een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. In de praktijk lukt het bewoners meestal wel om daarmee een andere woning te vinden in de gemeente Utrecht of daarbuiten. Daarmee is niet gezegd dat bewoners erop vooruit gaan. En daarmee is ook niet gezegd of bewoners dat willen. Via een draagvlakmeting zullen de bewoners moeten instemmen met de plannen.
divers	Is het niet zo dat de situatie in ons Complex De Tuinwijk niet per se representatief is voor de woonsituatie in Utrecht? Er zijn andere omstandigheden denkbaar waarbij het juist wenselijk is dat er door de corporatie ingrijpende maatregelen genomen worden. Waar bewoners juist graag weg zouden willen en blij zijn met een urgentieverklaring?	Portaal kijkt 'Volkshuisvestelijk' naar complexen/dit soort projecten. Splitsingsplannen in andere wijken in Utrecht, met bijv. zwaarder achterstallig onderhoud, zijn niet vergelijkbaar met De Tuinwijk. Volkshuisvestelijk is de renovatie van onze woningen complex en kostbaar, maar Portaal heeft zich vergist in de weerstand die haar plannen onder bewoners binnen De Tuinwijk op zou leveren vanwege o.a. de sociale cohesie, erfgoed, groen, die bewoners willen behouden.

eengezinswoningen	Een bewoner heeft aangegeven dat haar is verteld door Danny Mooren dat haar eengezinswoning bij mutatie verkocht gaat worden en dat om die reden de eengezinswoningen niet verduurzaamd gaan worden. Kan Portaal dit bevestigen?	Dit heeft Portaal inderdaad aangegeven. De BC heeft aan Portaal gevraagd of deze woningen ook vallen onder het voornemen van Portaal om voor 2030 alle energie-labels E, F en G weg te werken. De BC vindt het belangrijk dat ook de eengezinswoningen worden verduurzaamd. Deze woningen zijn slecht geïsoleerd en de bewoners hebben daardoor hoge stookkosten. Mede vanwege de hoge stookkosten zijn de woningen in de winter oncomfortabel. De temperatuur op een normaal peil te houden is voor veel bewoners niet betaalbaar. Portaal heeft geantwoord dat de woningen zullen worden verkocht in de huidige staat en ze dus niet (eerst) worden opgeknapt. Daarmee is nog niet de vraag beantwoord wat er gebeurt als bewoners de eerste tientallen jaren nog niet vertrekken.
eengezinswoningen	Is Portaal in dat geval niet gewoon verplicht om ook deze woningen aan te pakken?	
eengezinswoningen	Wat is, als ik dit goed heb begrepen, de reden om de eensgezinswoningen niet te betrekken in het plan?	Portaal geeft als reden aan dat ze deze woningen willen verkopen. Waarschijnlijk omdat ook deze woningen groot zijn maar ze deze niet kunnen splitsen.
eengezinswoningen	Waarom mogen de bewoners van de eengezinswoningen niet meestemmen?	Vanuit de BC is het vooralsnog onduidelijk of de bewoners van de eengezinswoningen tzt mee mogen stemmen. De projectgrenzen van Portaal zijn onduidelijk. Als het de BC betreft, hebben ook deze bewoners een stem! Michel geeft aan dat de plannen van Portaal de te splitsen woningen betreft, waar de eengezinswoningen buiten vallen. De eengezinswoningen zijn niet meegenomen in de plannen van Portaal (ook geen renovatie t/m mutatie). Voor zover nu bekend bij de BC worden de eengezinswoningen verkocht bij mutatie en tot die tijd niet gerenoveerd. Maar de impact op de buurt is ook op deze bewoners van invloed, ook al valt het volgens Portaal buiten haar ingreep. De waardering voor de betrokkenheid van bewoners van de eengezinswoningen wordt uitgesproken. De BC zal zich inzetten om ook de stem van de bewoners van de eengezinswoningen mee te laten nemen in de draagvlakmeting/het Sociaal Plan.

energielabels	Zijn de energielabels van alle woningen inzichtelijk?	De labels zijn in principe openbare informatie en te vindten op diverse websites. Het lijkt er echter op dat de informatie in detail vaak niet klopt. In grote lijnen klopt het overigens wel. Met name de bovenwoningen hebben slechte labels.
energielabels	Portaal schrijft in haar 'vraag-en-antwoord-pdf': "De energielabels moeten worden aangepakt, maar we kunnen deze investering niet meer in deze verouderde woningen doen." Kan Portaal laten zien waar dit op gebaseerd is?	De BC heeft dit gevraagd aan Portaal. Portaal schrijft dat verduurzamen alleen mogelijk is als de woningen ook worden gesplitst. Dat vonden wij geen antwoord. De BC heeft Portaal (nogmaals) gevraagd om uit te leggen waarom verduurzamen alleen dan mogelijk is. Portaal heeft aangegeven dat scenario's zonder splitsen (maar wel verduurzamen) dieprode cijfers opleveren. We hebben Portaal gevraagd om ons hier meer in detail over te informeren. We willen een uitgebreide onderbouwing van de eerdere keuzes die Portaal blijkbaar al heeft gemaakt. Het vermoeden bestaat dat Portaal is uitgegaan van het bereiken van zeer hoge energie-labels (A+ of A++) en dat dat eventueel de reden is waarom renovatie zonder splitsen zo duur uitpakt. In principe zouden de woningen ook naar label B (de isolatie standaard) gebracht kunnen worden. Portaal zou daarmee nog steeds voldoen aan de eisen die aan corporaties worden gesteld en waarover landelijke afsprake zijn gemaakt met de corporaties.
energielabels	Ben wel benieuwd naar wat het energielabel zou zijn als de zolder geïsoleerd zou zijn. Is er iemand met een wel kloppend label waarbij dat het geval is?	We hebben dit niet gecontroleerd maar het lijkt erop dat als je de zolder isoleert je één labelstap maakt.

energielabels	Hoe zit het met het bouwbesluit waarin staat dat alle woningen minimaal naar Energielabel B gebracht moeten worden voor 2029?	Er wordt bevestigd dat Portaal deze verplichting heeft. Portaal lijkt nu in te zetten op het realiseren van Label A+, wat de noodzaak tot splitsing motiveert. Portaal moet iets doen, dat kost veel geld. Als je de woningen splitst, wordt deze investering per woning goedkoper. Deze datum is oorspronkelijk ontstaan in een landelijk convenant. Als Portaal zich hier niet aan houdt, heeft de gemeente de middelen om Portaal daarop aan te spreken. Maar als Portaal aan kan geven dat ze aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, maar geen draagvlak haalt, is onduidelijk wat er dan gebeurt.
inspraak, procedures, acties, etc.	Krijgen bewoners die positief zijn over de plannen de ruimte om mee te praten?	De BC vertegenwoordigt alle bewoners en neemt daarom zowel meerderheids- als minderheidsstandpunten mee. Ook zullen alle bewoners individueel kunnen deelnemen aan de participatie door daarbinnen hun zegje te doen, mee te doen aan peilingen, aanwezig te zijn op bewonersavonden en uiteindelijk ook door deel te nemen aan de draagvlakmeting. De bewoners hebben het laatste woord. Aan de andere kant is het bij dit soort projecten soms zo dat er maar één uitkomst mogelijk is die gelijke gevolgen heeft voor iedereen. Bijvoorbeeld alle woningen wel of alle woningen niet splitsen. In dat geval zal de BC als vertegenwoordigting van de bewoners moeten koersen op wat het beste is voor de meeste bewoners. Maar ook dan is het niet de bedoeling om andere meningen weg te drukken. De uiteindelijke beslissing valt met de draagvlakmeting, en daar kan iedereen aan meedoen.
inspraak, procedures, acties, etc.	Kan de BC ook zelf naar de gemeente stappen?	Ja, dat is mogelijk. De BC kan in gesprek gaan met raadsleden, met de wethouder(s), en kan ambtenaren benaderen. De BC kan ook deelnemen aan formele inspraakprocedures van de gemeente.

inspraak, procedures, acties, etc.	Kunnen we Portaal dwingen meer openheid van zaken te geven?	Dwang is vaak niet het meest effectieve middel. Portaal heeft zelf aangegeven transparantie na te streven. Daar kunnen we Portaal op aanspreken. Verder heeft Portaal op grond van de Overlegwet een informatieplicht naar de BC. Ook daar kunnen we Portaal op aanspreken.
inspraak, procedures, acties, etc.	Kunnen we een funderingsonderzoek aan de Willem Arntszkade afdwingen?	
inspraak, procedures, acties, etc.	Kunnen we een petitie opstellen: verduurzamen zonder splitsen?	De BC wil nu eerst een peiling uitzetten. Daarin vragen we de bewoners wat ze vinden van splitsen en van renovatie.
inspraak, procedures, acties, etc.	In hoeverre is er een tijdspad bij/van Portaal in deze zaak?	Portaal heeft nog geen tijdspad gegeven. Ze willen dit jaar met het ontwikkelbesluit komen. Veel meer weten we eigenlijk niet. Ga er maar van uit dat alles nog vele jaren zal duren. Het laatste nieuws is dat Portaal samen met een externe partij en in samenwerking met de BC wil werken aan een haalbaar en gedragen plan.
inspraak, procedures, acties, etc.	Er is inmiddels een actie gaande met een oproep aan gemeente en Portaal. In hoeverre staat de bewonerscommissie daarachter? In hoeverre zijn verschillende acties naast die van de bewonerscommissie wijsheid/handig? Zo heb ik eergisteren een briefje in de brievenbus gekregen om aan te sluiten bij een straatgroepsapp ook rondom deze kwestie.	De BC heeft primair tot doel om het proces met Portaal te doorlopen. Daar bereiden we ons nu op voor en daarover informeren we de bewoners. Dat informeren doen we via onze nieuwsbrief. Ook WhatsApp wordt door de BC gebruikt om informatie te delen. Bewoners zijn uiteraard vrij om ook zelf acties te ondernemen. Toch raden we iedereen aan dit in overleg te doen met de BC.
inspraak, procedures, acties, etc.	Vermoeden bestaat dat Portaal al veel langer bezig is met splitsingsplannen. klopt dit? Zelfde managers Portaal (R.J. Smits, P. Bosch) waren betrokken bij nieuwbouw Nolenslaan	We weten niet hoe lang Portaal al nadenkt over plannen voor splitsen. Het vermoeden is dat Portaal deze plannen al heeft sinds 2025. Misschien ook al eerder.
inspraak, procedures, acties, etc.	Wat heeft de BC nodig om sterker te staan?	Een goede organisatie, mandaat van de bewoners en goede ondersteuning.
inspraak, procedures, acties, etc.	Is Portaal gewezen op Sociale Cohesie?	Ja, dit is een argument dat we telkens naar voren brengen. De sociale cohesie in ons complex is een belangrijke reden waarom veel bewoners hier graag wonen en niet weg willen.
inspraak, procedures, acties, etc.	Waarom geld uitgeven voor onderzoek en werkzaamheden als het kan worden uitgevoerd volgens hun eigen regels van de draagvlakmeting??	Bij de draagvlakmeting wordt een plan voorgelegd. Bewoners kunnen daar vóór of tegen stemmen. Maar zo'n plan moet eerst gemaakt worden en daar zijn meerdere onderzoeken voor nodig.

inspraak, procedures, acties, etc.	Heeft het nieuwe coalitieakkoord invloed op onze wijk? Ze willen splitsen makkelijker maken.	Wat betreft het coalitieakkoord, maar ook breder, hebben we het tij met betrekking tot splitsing een beetje tegen. De opdracht aan woningcorporaties is om meer- en kleinere woningen te realiseren. Splitsen wil de gemeente makkelijker maken, dus in die zin hebben we het tij een beetje tegen. Maar; andere argumenten die in ons voordeel werken, zijn dat corporaties heel duidelijk uit moeten leggen waarom sloop de enige oplossing is. En dat is in de situatie van De Tuinwijk een lastige opdracht. Het is o.a. vooralsnog niet zeker of de gemeente hier ook achter staat. De BC heeft de afgelopen tijd reeds contacten gelegd met Raadsleden over de situatie in De Tuinwijk. En deze raadsleden delen de zorgen van de BC over de plannen van Portaal. Bovendien werken ASP/UPM in het voordeel van BC en bewoners.
inspraak, procedures, acties, etc.	Betreft inzetten op rechtsbijstand, wat zijn onze mogelijkheden?	Op dit moment zijn we juridisch nog niet in de positie om juridische actie(s) te kunnen ondernemen. Er is nog geen officieel besluit vanuit Portaal, dus juridisch kunnen we nog niets voorleggen. Op het moment dat je op dit moment rechtsbijstand aan zou vragen, terwijl er een vermoeden bestaat van een juridisch conflict, dan is de kans op bijstand nihil.

inspraak, procedures, acties, etc.	Is het dan niet mogelijk om als BC een jurist in de arm te nemen?	Michel zijn ervaring in vergelijkbare projecten is, dat het zelden tot een rechtszaak kwam. Dit omdat de procedures die er in de praktijk zijn om onderling tot een overeenkomst te komen, zonder rechtsgang, ruim voldoende zijn. Verwezen wordt naar een project in Rotterdam, TweeBos Buurt, waar bewoners in eerste instantie Op dit moment heeft het geen zin om ons als bewoners juridisch te verenigen, maar in de toekomst zijn er meerdere mogelijkheden (mocht dit wel nodig zijn) Tot nu toe heeft het geen nut om ons juridisch te verenigen maar blijft het lastig, omdat er nog geen formele overeenkomst met Portaal is vastgesteld. Er zijn nog vele tussenstappen, dus stel dat het echt niet lukt, dan zijn er nog veel andere stappen mogelijk. In het verlengde van deze vraag merkt de BC op dat we recent een lidmaatschap met de Woonbond zijn aangegaan en via deze weg ook juridische bijstand hebben geregeld.
inspraak, procedures, acties, etc.	Misschien een technische vraag, maar als het gaat om 60% of 70% is dat dan wbt de opkomst, of de wijk?	Goede vraag, eigenlijk vraag je naar de ‘spelregels’ van de draagvlakmeting?. Bij 70% is het de reactie van alle huurders. Dat betekent dat als huurders niet meedoen, ze tellen als ‘nee’. Bij 60% betreft het de reactie van de respondenten.
inspraak, procedures, acties, etc.	Portaal heeft aangekondigd een inventarisatie per blok te willen doen. De peiling van de BC is niet per blok gedaan, toch?	Dat klopt. Het aantal positieve antwoorden op de peilingen is verdeeld over de verschillende straten in het Complex. Er is besloten geen aparte peiling per blok uit te voeren. Het beperkt aantal positieve stemmen vormde ook geen aanleiding om dit voor nu verder te onderzoeken, want ook per blok kom je op basis van deze uitslag niet op een percentage van 60- of 70% positieve stemmen.

inspraak, procedures, acties, etc.	Wat doet de BC met de bewoners die de peiling niet hebben ingevuld (16% van de bewoners)? Is er zicht op waar deze hiaten zitten? Daarnaast: stel dat de bewoners van de eengezinswoningen (16 woningen) te zijner tijd niet mogen deelnemen aan de draagvlakmeting van Portaal, wat zou de mogelijke impact daarvan kunnen zijn op de uitslag? De bewoners van de eengezinswoningen hebben wel actief en betrokken deelgenomen aan de peiling van de BC, maar worden mogelijk niet meegenomen in de draagvlakmeting van Portaal.	Er is een discussie over het percentage bewoners dat niet heeft gereageerd op de BC-peiling (16%). De conclusie is dat voor de plannen van Portaal minimaal 41% positieve stemmen nodig is. Op basis van de uitkomst van de BC-peiling wordt geconcludeerd dat dit percentage, ook wanneer rekening wordt gehouden met de niet-respondenten, bij lange na niet wordt gehaald. Zelfs als alle bewoners die de BC-peiling niet hebben ingevuld alsnog positief zouden reageren op de plannen van Portaal, is dit onvoldoende om de benodigde meerderheid voor de draagvlakmeting te behalen. Vanuit de bewoners van de eengezinswoningen (16 woningen) wordt uitgesproken dat zij, ondanks de mogelijke uitsluiting van de draagvlakmeting, wel graag willen deelnemen aan de stemming wanneer deze plaatsvindt. Aandachtspunt is dat deze peiling geen draagvlakmeting betreft. Maar met de uitkomsten van deze peiling kan Portaal zien dat het huidige splitsingsplan, weinig kans heeft op draagvlak vanuit het Complex. Het is een aansporing om breder te kijken, anders zal Portaal haar doelstelling niet kunnen halen. Dat is de voornaamste uitkomst van de peiling. De invulling van de details volgt later.
inspraak, procedures, acties, etc.	Op welk moment in het proces gaat Portaal een Draagvlakmeting doen?	Helemaal aan het eind van het proces. Pas als alle technische-, financiële- en procesmatige processen doorlopen zijn. Pas dan kun je een Draagvlakmeting organiseren.

inspraak, procedures, acties, etc.	In hoeverre is het mogelijk dat Portaal ons als bewoners tegen elkaar uit gaat spelen? Met individuele plannen en/of beloftes? Het is misschien een beladen vraag, maar hij is er wel….	De BC doet er alles aan om toe te zien op een eerlijk proces. Alles wat Portaal deelt met de BC, deelt de BC met alle bewoners. Onze bewonersondersteuner begeleidt ons in dit proces. Het betreft een strategie die we gezamenlijk uitvoeren. Geduld en lange adem zijn hierin een aantal kernbegrippen. Als je goed georganiseerd blijft als BC/bewoners heeft Portaal minder kans om ons uit elkaar te spelen. Deel van de strategie is scherp te blijven in het proces. Daarnaast is 'geduld' een belangrijk aspect, net als vasthoudendheid, een lange adem, geloof in jezelf. Tot nu toe was de tactiek van Portaal om met bewoners individueel met bewoners in gesprek te raken, op zoek naar ingangen. Daar is de BC voor gaan liggen. De BC heeft ingezet op onderlinge verbinding, door o.a. meer sociale contactmomenten. Hier kunnen gedeelde zorgen uitgesproken worden. Samen staan we sterk.
inspraak, procedures, acties, etc.	Staan de termen (waarop ook stimuleringsfonds is gebaseerd) Transformatie, transitie en hele grote renovatie. Staan de eerste twee begrippen wel in de huurwetten?	Nee. Het woord transformatie komt nergens voor, dat betreft een mode-term. Portaal gebruikt deze nu om haar aanpak een term mee te geven die groots overkomt, maar waarmee je dan een renovatie kunt voorkomen. Er zijn plannen voorgelegd aan het Stimuleringsfonds, met subsidies voor zowel corporatie als gemeente. En los daarvan, de gemeente nog een vaan duizend euro extra. Michel bevestigt dat we wat betreft dit soort maatregelen het tijdgeest tegen hebben, waarbij de gemeente aangeeft meer- en gemakkelijker inzet op splitsing, maar de Draagvlakmeting moet wel gehaald worden.
inspraak, procedures, acties, etc.	Klopt het dat er contact is geweest tussen BC en raadsleden? En zo ja, hoe kijken zij aan tegen deze plannen?	De raadsleden die wij hierover gesproken hebben, zijn zeer kritisch op de plannen van Portaal.
monument		
monument	Niet alleen de buitenkant is belangrijk, ook het interieur.	

monument	In de woning aan de Van der Mondestraat 47 missen ineens tegels van de schouw. Waarom zijn deze verwijderd? En kunnen ze weer teruggeplaatst worden?	Het blijkt dat deze al ontbraken. Er zijn foto's waarop alle tegels aanwezig zijn, maar bij nader onderzoek bleken de ontbrekende tegeltjes met Photoshop te zijn toegevoegd
regelingen rondom huren	Is Portaal verplicht vervangende woonruimte te regelen bij sloop/nieuwbouw en/of renovatie?	Ja. Dat verloopt meestal via een verstrekken van een stadsvernieuwingsurgentie. Soms via het handmatig bemiddelen naar een andere woning.
regelingen rondom huren	Wanneer is er sprake van ontbinding van de huurovereenkomst?	Dat zou eventueel kunnen op basis van dringend eigen gebruik. Portaal moet dan aantonen dat de aanpak die zijn willen uitvoeren uitsluitend mogelijk is door de huurcontracten te ontbinden. Dat zou een voor Portaal lastig traject zijn.
regelingen rondom huren	Mag het juridisch/ is er een juridisch kader? Wat is de juridische onderbouwing?	In theorie zou het kunnen. Corporaties in Utrecht stappen echter bijna nooit naar de rechter. Ze leggen zich neer bij de uitslag van de draagvlakmeting
regelingen rondom huren	Sta ik op straat bij ontbinding?	Nee, want iedereen krijgt een urgentie. Met zo'n urgentie heb je minimaal 1 jaar de tijd om een andere woning te zoeken.
regelingen rondom huren	Krijgen nieuwe bewoners nu een tijdelijk huurcontract?	Portaal heeft aangegeven dat alle woningen zullen blijven worden verhuurd met vaste contracten.
regelingen rondom huren	Heb je recht om terug te keren naar je oude adres?	In principe niet. Tenminste niet als recht. Eventueel kunnen daar in het sociaal plan wel afspraken over worden gemaakt. Bij splitsen zijn de woningen overigens wel behoorlijk anders en bestaat de oude woning er niet meer in de oude vorm.
regelingen rondom huren	Wat zijn de eisen om terug te mogen keren?	Iedereen krijgt waarschijnlijk ook voorrang bij terugkeer. Net als bij de eerste verhuizing mag inkomen daarbij geen belemmering zijn, met andere woorden: de inkomenseisen die gelden bij het toewijzen van een sociale huurwoningen zijn niet van toepassing bij stadsvernieuwingsurgentie. Het is overigens niet helemaal duidelijk of dit ook geldt voor mensen die nu in een middenhuur of vrije sector huurwoning wonen. We zijn bezig om dit uit te zoeken. En zijn voorbeelden in de stad dat er bij terugkeer geen inkomensbelemmeringen zijn, maar dit was met bewoners die woonden in een sociale huurwoning. Volgens Portaal hebben huurders die een vrije sectorhuur betalen geen recht op terugkeer. Na splitsen wil Portaal dat alle woningen in de sociale huur komen.
regelingen rondom huren	Wat wordt het aanbod van Portaal aan de bewoners Vrije Sector?	Dat is nog niet duidelijk. In ieder geval hebben ook zij op grond van de wet recht op vervangende woonruimte.

regelingen rondom huren	Is kamerverhuur een alternatief?	Wellicht. Je kunt ook denken aan friends-contracten. Maar hierover zijn we nu niet met Portaal in gesprek.
regelingen rondom huren	Waar gaan ze ons herhuisvesten?	Iedereen krijgt een stadsvernieuwingsurgentie en daarmee kun je met voorrang reageren op een woning op Woningnet in de gemeente Utrecht of in de Woonregio Utrecht
regelingen rondom huren	Krijg je een nieuw huurcontract?	Bij splitsen zouden de huurcontracten komen te vervallen. Voor iedere nieuwe woonsituatie, ook bij terugkeer, komt er dan een nieuw huurcontract.
regelingen rondom huren	Wat wordt de huurprijs?	Dat is nog niet duidelijk. Dit kan overigens wel onderdeel zijn van de onderhandelingen.
regelingen rondom huren	Op de 'vraag-en-antwoord-pdf' op de projectwebsite van Portaal staat bij de vraag "Wat betekent het voor zittende huurders als de plannen uiteindelijk doorgaan?" dat zittende huurders moeten verhuizen met een stadsurgentie. Bedoelt Portaal hiermee dat in dit geval álle zittende huurders stadsurgentie krijgen?)	Ja.
regelingen rondom huren	Wat betekent dat voor de huurprijs van een appartement dat grenst aan de tuin en het schuurtje ?	Dat is nog niet bekend.
regelingen rondom huren	Krijgen individuele huurders het recht op gegarandeerde terugkeer naar hun inmiddels dan gerenoveerde, verduurzaamde en kleinere woning, dan wel huizenblok/straat of zelfs wooncomplex? Waar zijn precedenten van een kwestie zoals deze?	Aan een stadsvernieuwingsurgentie is ook een voorrang bij terugkeer gekoppeld. Dit is echter voorrang bij terugkeer naar het complex en niet per se naar je oude woning. Als er geen splitsen komt en alleen renovatie, blijven de huurcontracten in stand
regelingen rondom huren	Wat denkt Portaal over huren/prijzen van de verduurzaamde, opgesplitste kleinere woningen bij voor nieuwe huurders en eventueel terugkerende huurders?	Portaal moet 'passend toewijzen'. Dat is een hele set van regels. De huur die Portaal mag vragen is gekoppeld aan maxima en is ook afhankelijk van het huishoudinkomen van de nieuwe huurders.
regelingen rondom huren	Is het aanvechtbaar voor mensen die < 1 jaar in de wijk wonen (en niet geïnformeerd zijn over de plannen)?	Nee.
regelingen rondom huren	Hoe staat het met rechtsgrond voor opzeggen van huurovereenkomsten als Portaal haar plan kan doorzetten?	Dat wordt voor Portaal waarschijnlijk een moeilijk verhaal. Waarschijnlijk zal er nooit een rechtszaak komen omdat Portaal zich zal neerleggen bij de uitkomst van de draagvlakmeting. Alleen als bewoners instemmen met een plan waarbij hun huurcontracten worden ontbonden, kunnen deze worden ontbonden. Overigens kunnen individuele huurders daar dan nog steeds tegen in bezwaar gaan.

scenario's	Zijn er vergelijkbare situaties (in andere wijken/steden)?	Nee. Er zijn wel veel voorbeelden van sloop maar weinig of geen voorbeelden van splitsen op complexniveau. Andere splitsingsplannen in de stad waren tot nu toe steeds op basis van individuele instemming. Maar dat is in dit complex niet makkelijk uit te voeren omdat het telkens 4 woningen tegelijk betreft.
scenario's	Is er informatie over de plannen mbt de tuinen?	Nee. Via een WOO-verzoek zijn we er wel achter gekomen dat Portaal hierover in 2025 contact heeft gehad met de gemeente. We hebben de betreffende documentatie echter nog niet gezien. Waarschijnlijk heeft Portaal wel plannen met de tuinen. In het document van de gemeente zou sprake zijn van fietsparkeren in de binnentuinen. Ook weten we van Portaal dat Portaal het onwenselijk vindt dat de bewoners van de bovenwoningen, soms gezinnen, geen toegang hebben tot de tuinen. Dat zouden ze graag anders zien en dus denken we dat de plannen ook zullen betekenen dat de indeling van het groen op de schop gaat.
scenario's	Suggestie wordt gewekt dat Portaal zeker is van zijn/haar zaak? Klopt dit?	Portaal probeert inderdaad zo over te komen. Wat er echter de schermen achter gebeurt weten we echter niet. We hebben aangegeven bij Portaal dat ze op een doodlopend spoor zitten.
scenario's	Is sloop overwogen?	Juridisch is het splitsen sloop. Maar het neerhalen van de complete woningen is voor zover wij weten nooit aan de orde geweest.
scenario's	Welke alternatieven zijn mogelijk?	Vele. Onder andere een beperkte renovatie in bewoonde staat.
scenario's	Is het raadzaam om Portaal te vragen om een verduurzamingsplan? Dus alleen verduurzamen ipv splitsen.	Ja, dat zullen we zeker doen.
scenario's	Is er misschien een andere manier van splitsing mogelijk? Waarbij aan het onderwerp woningnood tegemoet gekomen wordt, maar de impact voor huidige bewoners minder ingrijpend?	Dat is een scenario waar Portaal op een bepaald moment misschien wel mee gaat komen.
scenario's	Zijn er meer opties dan sloop/nieuwbouw?	Ja, renovatie. Portaal zou ook nog kunnen gaan verkopen.
scenario's	Gemeente/raadslieden zijn gevoelig voor wijzigingen in het karakter van de wijk. Met deze plannen gaat het huidige karakter onherroepelijk veranderen. Kunnen we hierop inspelen?	Jazeker. De gemeente heeft echter ook beleid om splitsen makkelijker te gaan maken.

scenario's	Wat betekent “terug naar de tekentafel”? Wil Portaal plan B niet delen?	Dat moet je niet letterlijk opvatten. Portaal wil daarmee zeggen dat ze eerst het splitsen willen gaan uitwerken en voorleggen aan de bewoners. Pas als dat volledig strand wil Portaal gaan nadenken over iets anders. Wij denken echter dat Portaal dit al eerder gaat doen, omdat waarschijnlijk in een al zeer vroeg stadium duidelijk zal worden dat er voor splitsen te weinig draagvlak is.
scenario's	Hoeveel m2 blijft er over per appartement bij splitsing?	Dat weten we niet. De eis van de gemeente is minimaal 50 m2.
scenario's	Kunnen we überhaupt het plan van tafel schuiven?	Ja, onze sterkste troef is de draagvlakmeting.
scenario's	Is de soort interne ruilverkaveling die Portaal van plan is alleen geldig voor de indeling van onze huizen ?	Waarschijnlijk wil Portaal dit ook toepassen op de binnentuinen.
scenario's	Hoe denkt Portaal over de verdeling van de buitenruimte in het woonblok ?	Dat weten we niet. Maar misschien kiest Portaal voor meer collectief groen.
scenario's	Voor welk appartement is het gebruik van de tuin en het schuurtje ?	Dat weten we nog niet.
scenario's	Concluderend vroeg ik me af of en zo ja hoe Portaal denkt over de verdeling van de buitenruimte achter de huizen	We hebben de indruk dat Portaal daar ook plannen voor aan het maken is.
scenario's	Wat zijn de plannen precies met de eengezinswoningen?	Deze woningen worden volgens Portaal niet meegenomen in het funderingsonderzoek. Deze woningen wil Portaal verkopen telkens als bewoners vertrekken.
scenario's	Hebben jullie ook al contact gehad met de groep toekomstclub 507? die 20 jaar lang strijd heeft gevoerd met Boex in Lombok en uiteindelijk zelfbeheer over de woningen heeft gekregen. Veel ervaring daar dus.	Onze adviseur Michel Post kent dit project heel goed want hij is ook daar vele jaren adviseur geweest. Overigens is het plan voor zelfbeheer daar tot nu toe niet doorgegaan. De bewonerscommissie is wel nog steeds goed georganiseerd.
scenario's	Heeft Portaal weleens overwogen om de grote bovenwoningen die gewoon vrijkomen te gaan verhuren aan grotere gezinnen? (en geluidsisolatie) Nu staat er geloof ik max 2 personen.	Dat weten we niet.
scenario's	De woningen op de grond worden verkocht, mag dat überhaupt? En daarnaast: wij kregen altijd te horen dat de eenheid van het complex zo belangrijk was, dat het echt een paradepaardje van Portaal was en dat ze zelfs spijt hadden dat ze de hoekpanden hadden verkocht. Wat is hier gebeurd?	Ja, Portaal mag beperkt woningen verkopen. Wat betreft de gemeente moet het dan wel gaan om 'exoten', dus woningen die totaal niet passen in het soort woningen dat Portaal wil hebben.
scenario's	waarom gaat Portaal door met onderzoeken, als er nu al zoveel geluiden dat de bewoners splitsing helemaal	Portaal denkt nog steeds dat er een manier is om bewoners toch warm te maken voor de plannen. Wij hebben aangegeven dat ze op dood spoor zitten.

scenario's	Via Nieuws030 las ik in de antwoorden op de vragen van de negen raadsfractie dat Portaal de gemeente laat weten dat er meerdere scenario's onderzocht worden. Waarom laat Portaal de bewoners dan weten dat er maar 1 scenario onderzocht wordt? En welke andere scenario's worden onderzocht naast sloop-nieuwbouw?	Volgens Portaal klopt dit niet en is er maar 1 scenario. Overigens heeft Portaal eerder wel meerdere scenario's bekeken. We zoeken nu uit waarom de gemeente (B&W) dit heeft gezegd terwijl het niet klopt.
sociaal plan en draagvlakmeting	Hoe ziet het proces van het opstellen van het Sociaal Plan en de draagvlakmeting eruit?	Dat is een proces van overleg en het geven van commentaar op concept versies.
sociaal plan en draagvlakmeting	Is de draagvlakmeting onafhankelijk? Is deze inzichtelijk? Mogen tijdelijke bewoners meestemmen?	De onafhankelijkheid is alleen gegarandeerd als de meting wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Dus dat kunnen we voorstellen aan Portaal. Aan de meting kunnen alleen bewoners deelnemen met een vast huurcontract.
sociaal plan en draagvlakmeting	Mogen de eengezinswoningen deelnemen aan draagvlakmeting?	Nee, want die zijn geen onderdeel van de plannen voor splitsen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Kunnen we als bewoners zelf een draagvlakmeting houden voor verduurzaming ipv sloop/nieuwbouw?	Nee, dit moet Portaal doen. Maar we kunnen wel iets doen dat er op lijkt, namelijk een peiling houden. Inmiddels hebben we een peiling gehouden en een zeer grote meerderheid van de bewoners is tegen splitsen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Waarom is er geen plan B? Wat als sloop/nieuwbouw niet doorgaat?	Waarschijnlijk omdat Portaal eerst wil kijken of plan A mogelijk is. Pas later komen ze dan met een plan B, bijvoorbeeld na een 'mislukte' draagvlakmeting. De bewonerscommissie wil nu al over een plan B praten simpelweg omdat er voor plan A geen draagvlak bestaat.
sociaal plan en draagvlakmeting	Wat is de draagvlakmeting precies? Stemmen we om onze woning kwijt te raken?	In een draagvlakmeting mag iedereen aangeven of je instemt met de plannen ja of nee. Volgens Portaal moet 60 % van de bewoners instemmen. Maar misschien is dat wel 70 %. Als het draagvlak niet wordt gehaald dat gaat Portaal 'terug naar de tekentafel'.
sociaal plan en draagvlakmeting	Is er sprake van tegengesteld belang BC bij het opstellen van het Sociaal Plan?	De BC wil werken aan het plan waar draagvlak voor is. Als op voorhand duidelijk is dat er voor splitsen onvoldoende draagvlak is, dan heeft het ook geen zin om een sociaal plan op te stellen voor dit scenario. Portaal zal dit misschien toch willen doen. Dat zal dan geen sociaal plan zijn waar de BC mee zal instemmen. De BC zal in dat geval een negatief advies uitbrengen over het plan en blijven aandringen op een geheel ander plan. Het sociaal plan is een document waarin zowel de plannen staan beschreven als de rechten van bewoners als ze met het plan instemmen.

sociaal plan en draagvlakmeting	Invloed Sociaal Plan tov eigen belang?	Eigen belang van de leden van de BC? De leden van de BC zitten in de BC voor de belangen van alle bewoners en niet voor hun eigen belang. Het kan natuurlijk wel zijn dat hun eigen belang samenvalt met het belang van veel van de bewoners.
sociaal plan en draagvlakmeting	Sociaal Plan geeft een illusie van inspraak. Moet de BC instemmen met het op zich nemen van deze taak?	Het sociaal plan bevat het plan en de sociale rechten van de bewoners. Voordat dit kan worden opgeschreven moet er allereerst participatie plaats vinden. De BC heeft aan Portaal voorgesteld om samen te werken aan een plan waar draagvlak voor is. Ieder ander traject is zinloos. Is participatie een illusie? Nee, want de bewoners hebben een stevige troef in handen, en dat is de draagvlakmeting. Portaal kan de invloed van de BC en de bewoners wellicht naast zich neerleggen, maar dan is er geen draagvlak en gaat het plan van Portaal niet door.
sociaal plan en draagvlakmeting	Hoe zit het met de draagvlakmeting per blok?	Portaal wil de draagvlakmeting inderdaad per blok uitvoeren. Waarschijnlijk omdat ze hopen dat er dan blokken zijn waar bewoners instemmen. We zullen dit nogmaals aan Portaal vragen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Waarop is de blok-indeling gebaseerd?	Dat weten we niet en het is ook nog niet echt aan de orde. In het UPM staat dat de wijze waarop de draagvlakmeting wordt uitgevoerd in overleg met de bewonerscommissie moet worden vastgesteld. Dus we kunnen hier ook nog invloed op uitoefenen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Komt er een verplichting om te stemmen?	Nee. Bij renovatie moet 70 % van de huurders instemmen. Niet stemmers tellen daarbij als een nee. Bij splitsen hoeft misschien maar 60 % in te stemmen, maar dan gaat het om 60 % van de respondenten. Niet stemmers tellen daarbij dus niet mee. Dus als je tegen de plannen bent en het zou gaan om 70 % van de huurders, dan kun je eventueel niet stemmen. En als het 60 % is van de respondenten, dan kun je beter wel stemmen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Wat gebeurt er als je niet stemt?	Bij een draagvlakmeting met 70 % tel je dan mee als nee. Bij een draagvlakmeting met 60 % tel je dan niet mee, niet als ja en niet als nee, en als je dan niet stemt dan geef je voorstemmers relatief meer invloed.

sociaal plan en draagvlakmeting	Welk bewonersonderzoek heeft Hakvoort gedaan en wat zijn de resultaten?	Weten we niet. Op de agenda stond één vergadering dat Portaal hier verslag van zou doen. Maar het leek erop dat er helemaal geen 'onderzoek' is gedaan. Ook op de spreekuren kwamen maar weinig mensen af en de mensen die kwamen, kwamen daar hoofdzakelijk om te vertellen dat ze tegen splitsen zijn. Voor Portaal had het spreekuur dus weinig zin en daarom zijn ze ermee gestopt.
sociaal plan en draagvlakmeting	Wordt er bij de stemming onder de noemer van alle bovengenoemde huurders door Portaal een JA op de plannen toegekend, of wordt de stemming enkel gehouden onder de huidige bewoners wiens woningen onder de nieuwe verbouwingsplannen vallen?	Alleen de woningen die onder de plannen vallen doen mee. Dat zijn alle woningen behalve de grondgebonden eengezinswoningen.
sociaal plan en draagvlakmeting	Jullie schrijven dat de bewonerscommissie een onafhankelijk onderzoek wil laten doen. Is dit hetzelfde als een draagvlakmeting, behalve dan dat het een onafhankelijk onderzoek is?	We hebben nu een peiling gehouden die gaat over de hoofdrichting van het proces. Dus of je voor of tegen splitsen bent en of je wel of niet graag renovatie/verduurzaming wilt. Dat is geen heel uitgebreid bewonersonderzoek dus. Misschien doen we dat later nog.
sociaal plan en draagvlakmeting	Mogen de mensen van wie de huizen niet gesplitst worden ook meestemmen? Want dat kan de stemming misschien negatief beïnvloeden?	Nee. Want met hun woningen gebeurt niets.
sociaal plan en draagvlakmeting	Mijn vraag aan Portaal is waarom ze de blokken zo hebben ingedeeld en niet per straat.	Die vraag is nog niet beantwoord, maar zal uiteraard beantwoord moeten worden als we het ooit over de draagvlakmeting gaan hebben.
sociaal plan en draagvlakmeting	In meerdere huurcontracten is door Portaal en huurders getekend voor een ondergrens van 70% draagvlak bij sloop-nieuwbouw. In de eigen communicatie spreekt Portaal van 60%. Welk percentage hanteert Portaal en waar is dit op gebaseerd?	Portaal hanteert 60% en Portaal schrijft dat de 70% die in het huurcontract staat alleen geldt voor een aanpak waarbij de huurcontracten in stand blijven. En die zouden volgens Portaal niet in stand blijven want er zou straks sprake zijn van sloop. Maar in de tekst van de huurcontracten wordt sloop in relatie tot sloop juist ook genoemd. Het is een ingewikkelde materie en we gaan hier goed naar kijken met een jurist. Op dit moment lijkt zowel een draagvlak van 70 of 60 procent er niet te zijn.

sociaal plan en draagvlakmeting	Is scheefwonen een mogelijke motivatie achter de gepresenteerde plannen?	Waarschijnlijk niet. De motivatie van Portaal is: we moeten de woningen verduurzamen maar omdat ze zo groot zijn kost dat veel geld. Dan kunnen we de woningen beter splitsen, want dan wordt het verduurzamen per woning goedkoper en krijgen we meteen ook meer woningen. Kleine woningen passen beter bij de gemiddelde huidige woningzoekenden dan hele grote woningen. Veel woningzoekenden zijn 1- of 2-persoonshuishoudens. We kunnen de argumenten van Portaal best volgen, maar we vinden het niet kunnen om alle mensen dan maar 'op straat' te zetten. Op het niveau van de hele stad is ons complex maar klein en volgens Portaal is niet zo dat er geen huishoudens van een bepaalde omvang zullen zijn te vinden om in de bovenwonigen te gaan
strategie	Kunnen we de komende gemeenteraadsverkiezingen in ons voordeel gebruiken?	
strategie	Zijn er mensen met connecties?	
strategie	Geven jullie aan wanneer het tijd is om media en gemeenteraad in te schakelen ? Ik heb contacten. Er zijn ook gemeenteraadsleden die die hier een speerpunt van kunnen maken voor gemeenteraadsverkiezing. Of is dit te vroeg?	Ja.
strategie	Ik heb een familielid. Zeer ervaren juridisch adviseur die hier hoogstwaarschijnlijk heel graag bij wil helpen (kosteloos) Hij is erg goed. Is daar interesse in?	Dat is geweldig.
strategie	Wat is de positie van de huurdersraad mbt tot de plannen die Portaal heeft met ons? Kunnen zij nog iets voor ons betekenen?	We hebben een gesprek met hen gehad. Het is goed dat ze onze situatie kennen. Zij houden zich vooral bezig met het algehele beleid van Portaal. Met vragen hierover kunnen we bij hen terecht.