

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Martijn de Langen	Datum	18 augustus 2023
Doorkiesnummer	60677	Kenmerk	11542372
E-mail	martijn.de.langen@utrecht.nl	Onderwerp	Kraakpanden Croeselaan
Bijlage(n)	Geen	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de vier gekraakte woningen aan de Croeselaan. Vanwege de snel op elkaar volgende ontwikkelingen op dit dossier, heeft het informeren van uw Raad helaas enkele dagen in beslag genomen. De [SV 2023 nr. 150 Krakers Croeselaan Utrecht](#) en de [SV 2023 nr. 151 Constructieve oplossing Croeselaan](#) die reeds zijn gesteld, zijn waar mogelijk verwerkt in deze Raadsbrief en zullen zo spoedig mogelijk verder beantwoord worden.

Achtergrond

Op zondag 13 augustus jl. werden vier woningen aan de Croeselaan gekraakt. Op basis van de toen beschikbare informatie kon het OM niet met zekerheid vaststellen dat het om een zogeheten heterdaadsituatie ging, en een directe ontruiming was daarmee niet aan de orde. Van een heterdaadsituatie is sprake als door de krakers nog geen huisrecht is gecreëerd. Niet de driehoek, de burgemeester of het College van B&W, maar het Openbaar Ministerie is het bevoegd gezag om te bepalen of er sprake is van een heterdaadsituatie. Is dat het geval, dan kan de (hoofd)officier van justitie de politie de opdracht geven om tot ontruiming overgaan.

De betreffende woningen zijn sinds mei 2022 gefaseerd eigendom geworden van de gemeente Utrecht ten behoeve van de ontwikkeling van het Beurskwartier. Tot eind maart 2023 zijn de woningen in bruikleen gegeven via de leegstandsbeheerder. Vervolgens zouden hier tijdelijke huurders conform de leegstandswet komen te wonen.

In de toekomst worden deze woningen gesloopt/getransformeerd. Maar totdat nieuwbouwproject Ondaatje en de eerste woningen in het Beurskwartier gerealiseerd zullen zijn, wat nog enkele jaren in beslag zal nemen, worden de woningen tijdelijk verhuurd.

Leegstand

Het beheer, onderhoud en de verhuur is na een aanbesteding door de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) gegund aan Ad Hoc. Om de periode tussen de start van het match-proces en het uiteindelijk contracteren van de gemaakte matches met de betrokken doelgroepen (uitstroom uit de maatschappelijke opvang en statushouders) te overbruggen zijn er twee opties, om het risico van kraak te beperken. Namelijk een alarmsysteem in de woning of een bruikleenovereenkomst voor een minimale periode van 28 dagen. Omdat de verwachting was om betrokken doelgroepen op zeer korte termijn na 1 april te plaatsen, is voor deze vier woningen gekozen voor alarmering. Met de opgedane ervaring en kennis van nu was dit niet verstandig.

Datum 18 augustus 2023
Ons kenmerk 11542372

Het is de eerste keer dat binnen de gemeente, in ons eigen bezit, op deze manier leegstandswoningen worden toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Met de betrokken organisaties zijn afspraken gemaakt, maar in de praktijk bleek het matchingproces, de toepassing van waarborgsom, passende huurprijs etc. meer tijd te vragen. Nu we dit weten kunnen we in vervolgprocessen rekening houden met hoe we de bezetting van woningen plannen.

Verhuurproces en toewijzing

De aangekochte woningen worden tijdelijk verhuurd door de gemeente (Vastgoedorganisatie Utrecht) via AdHoc onder de voorwaarden van de Leegstandswet. Hiervoor is voor iedere woning een vergunning nodig. Doel is om zo snel mogelijk geselecteerde kwetsbare doelgroepen op een passende manier te huisvesten. Hierbij wordt maximaal ingezet op urgente woningzoekenden zoals we u hebben geïnformeerd in de [Raadsbrief](#) van 14 april 2023. Bemiddeling vindt plaats via Het Vierde Huis. We kiezen voor deze doelgroepen omdat de vraag naar woningen bij deze groepen erg hoog en urgent is. Bij het zoeken naar meer passende woningen kijken we niet alleen naar het corporatiebezit, maar ook naar de mogelijkheden die we als gemeente kunnen bieden, zoals de woningen in ons eigendom aan de Croeselaan.

Actuele situatie

De woningen zijn per 11 augustus 2023, twee dagen voordat de woningen werden gekraakt, definitief gematcht via Het Vierde Huis aan kandidaat huurders. Zodra deze toewijzing heeft plaatsgevonden kan de huurder het huurcontract tekenen en start de inhuisperiode (o.a. inrichten en verhuizing voorbereiden onder begeleiding van een zorgorganisatie) van vier weken. Deze inhuisperiode is gebruikelijk. Gezien de huidige situatie leidt het kraken tot vertraging in dit proces.

In lijn met de aangenomen [M01 Civielrechtelijk, niet strafrechtelijk bij kraken](#) zijn wij met de krakers in gesprek gegaan met het verzoek of zij de woningen willen verlaten. Deze gesprekken zijn in goede sfeer gevoerd, waarbij richting de krakers is aangegeven uiterlijk vrijdag 18 augustus 9:00 uur te vertrekken zodat we de panden als eigenaar weer in gebruik konden nemen voor het daarvoor bestemde doel. Helaas heeft dit er niet toe geleid dat de krakers vrijwillig de woningen hebben verlaten. Omdat de panden naar de mening van de gemeente oneigenlijk gebruikt worden, wordt een civiele procedure gestart. Hierdoor kan een rechterlijke toets plaatsvinden met voor de gemeente als doel dat de panden op korte termijn gebruikt kunnen worden door de beoogde huurders. Om deze procedure te ondersteunen, overweegt de gemeente aangifte te doen.

We vertrouwen erop u voldoende geïnformeerd te hebben over de actuele situatie. We hopen dat op korte termijn de panden beschikbaar zijn en de beoogde huurders binnen afzienbare tijd hun intrek kunnen nemen in de woningen aan de Croeselaan. Zodra er belangrijke ontwikkelingen zijn wordt u geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,