

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	Datum	12 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 63786	Kenmerk	7566267/2110291644-AL
E-mail	a.loef@utrecht.nl	Onderwerp	Bestemmingsplan Beurskwartier, toelichting onderwerpen n.a.v raadscommissie
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Op 28 september jl. zijn de vaststelling van het bestemmingsplan en opening grondexploitatie Beurskwartier, samen met het Sociaal Afsprakenkader (SAK), toegelicht in een Raadsinformatiebijeenkomst (RIB) en op 14 oktober behandeld in de raadscommissie ROGV. Naar aanleiding van deze besprekingen vindt u in deze brief meer informatie en een uitwerking van de toezeggingen die zijn gedaan tijdens de commissie. Het gaat om:

- Sociaal Afsprakenkader
 - Scenario's huurontwikkeling in De Foreest
 - Vergoeding voor deskundige bijstand voor bewoners Croeselaan
- Draagvlakmeting
- De communicatie en participatie
- Bouwhinder
- Mobiliteit
- Bestemmingsplan Beurskwartier 1

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlage "Scenario's met afwegingsmatrix en financiële gevolgen" tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob. Openbaarmaking van de financiële detailinformatie en overwegingen bij de scenario's kan het (financiële) belang van de gemeente schaden. Daarnaast kan de gemeente onevenredig benadeeld worden door de mogelijke precedentwerking wanneer deze informatie breder bekend wordt. De tijdelijke geheimhouding is van kracht tot het einde van exploitatieperiode van het Beurskwartier 1 of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren.

Sociaal Afsprakenkader

Huurprijzen in De Foreest

In de commissie ROGV is stilgestaan bij het SAK en de daarin opgenomen woonlastengarantie-regeling. U heeft gevraagd om in kaart te brengen wat de consequenties zijn van het verlengen van de woonlastengarantie van 3 naar 5 jaar. Ook heeft u gevraagd om naast de regeling in het SAK een aantal andere scenario's uit te werken. Dit heeft geresulteerd in een totaal van 6 scenario's. Voor de volledigheid: deze scenario's gaan pas in na de periode van huurbevriezing tussen aankoop van de gemeente en verhuizing naar De Foreest (naar verwachting 3 of 4 jaar).

Scenario SAK: Woonlastengarantie

Dit scenario is opgenomen in het voorliggende raadsvoorstel Bestemmingsplan Beurskwartier 1. Wanneer de huidige bewoners van een sociale huurwoning en middeldure huurwoning verhuizen naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest (of naar een sociale huurwoning in Beurskwartier 1), hebben zij recht op 3 jaar woonlastengarantie, zoals beschreven in het SAK. Woonlasten bestaan uit de huurprijs inclusief de kosten voor gas, water en licht (energierekening). Gezien de strengere regelgeving ten aanzien van duurzaamheid en toegankelijkheid voor nieuwbouwwoningen kunnen de huurprijzen van sociale huurwoningen in De Foreest hoger uitvallen dan de huidige huren van de woningen aan de Croeselaan. Tegelijkertijd zorgt deze strengere regelgeving ook voor een lagere energierekening. Indien blijkt dat totale woonlasten in De Foreest hoger uitvallen, dan de woonlasten aan Croeselaan, kunnen huurders gebruik maken van de woonlastengarantie.

Aanvullend op scenario SAK zijn er een zestal varianten mogelijk. Binnen de vast te stellen grondexploitatie is er dekking voor de kosten van scenario 1, 2, 3 en 4. (Mede) vanwege het 'open einde' karakter van scenario 5 en 6 zijn de (meer)kosten van deze scenario's niet volledig gedekt. Indien uw raad kiest voor scenario 5 of 6 moeten de bijbehorende kosten hiervan betrokken worden bij de Voorjaarsnota 2022. In de (geheime) bijlage zijn onderstaande scenario's uitgewerkt en beoordeeld in een afwegingsmatrix op: duidelijkheid voor bewoners, uitvoerbaarheid, kosten en precedentwerking en duurzaamheid.

Scenario 1: Woonlastengarantie van 3 naar 5 jaar

Wanneer de huidige bewoners van een sociale huurwoning en middeldure huurwoning verhuizen naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest, hebben zij recht op 5 jaar woonlastengarantie.

Scenario 2: Woonlastengarantie en huurgewenning

Als huidige bewoners van een sociale of middeldure huurwoning verhuizen naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest of Beurskwartier 1 hebben zij recht op 3 jaar woonlastengarantie. Na 3 jaar woonlastengarantie zal er voor een periode van 3 jaar sprake zijn van huurgewenning (1e jaar 25%, 2e jaar 50% en 3e jaar 75%) naar de geldende huurprijs voor de sociale huurwoning. Het totale bedrag voor huurgewenning wordt in één keer vooruitbetaald aan de huurder, waarbij de eerste 50 euro verhoging voor rekening van huurder komt. Voor deze huurgewenning geldt een inkomenstoets en is dus alleen beschikbaar voor bewoners die op dat moment qua inkomensgrens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Scenario 3: Huurgarantie en huurgewenning

Dit scenario gaat uit van huurgarantie in plaats van woonlastengarantie. Als huidige bewoners van een sociale of middeldure huurwoning verhuizen naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest of Beurskwartier 1 hebben zij recht op 3 jaar huurgarantie. Dat betekent dat de huur op het moment van aankoop door de gemeente leidend is, omdat deze na aankoop door de gemeente tot het moment van verhuizing bevriest. Vervolgens is er 3 jaar lang alleen een inflatiecorrectie. Bij de

overgang naar De Foreest zullen de woonlasten van de bewoners naar verwachting dalen, omdat de huur nagenoeg gelijk blijft maar de energierekening door de duurzamere woning zal dalen. Na deze 3 jaar is er net als bij het voorgaande scenario voor een periode van 3 jaar sprake van huurgewenning.

Scenario 4: Huurgarantie van 5 jaar

Wanneer de huidige bewoners van een sociale huurwoning en middeldure huurwoning verhuizen naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest, hebben zij recht op 5 jaar huurgarantie. Dat betekent dat de huur op het moment van aankoop door de gemeente leidend is, omdat deze na aankoop door de gemeente tot het moment van verhuizing bevroren is. Vervolgens is er 5 jaar lang alleen een inflatiecorrectie. Na deze 5 jaar worden de huren vervolgens alleen verhoogd worden met de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

Scenario 5: Het meenemen van de huur van de Croeselaan (gecorrigeerd door inflatie)

In dit scenario nemen alle huurders van een middeldure of sociale huurwoning de op dat moment bevroren huur met inflatiecorrectie mee naar een huurwoning in De Foreest. Vervolgens worden de huren alleen verhoogd met de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

Scenario 6: Woonlastengarantie en vervolgens een maximale verhoging van 50 euro van de maandhuur

In dit scenario verhuizen de huidige bewoners van een sociale huurwoning en middeldure huurwoning naar een sociale of middeldure huurwoning in De Foreest en hebben zij recht op 3 jaar woonlastengarantie. Na de periode van woonlastengarantie stijgt de huur eenmalig met 50 euro. Vervolgens worden de huren alleen verhoogd met de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

Precedentwerking

Er kan sprake zijn van precedentwerking bij de keuze voor een ander scenario dan de regeling zoals opgenomen in het voorliggende SAK bij het raadsvoorstel. We verwachten dat de impact van een dergelijke precedentwerking gering zal zijn omdat er bij het Beurskwartier is sprake is van een unieke situatie/ maatwerkafpraak. Er is hier namelijk geen sprake van een sloop/nieuwbouwproject, maar van een grootschalige gebiedsontwikkeling. Daarom neemt de gemeente in dit geval de woningen in verhuurde staat over en doen we de afwikkeling met betrekking tot de bestaande huurders zorgvuldig. Per scenario wordt in de geheime bijlage aangegeven in hoeverre dit mogelijk een precedent schept voor andere projecten in de stad.

Vergoeding voor deskundige bijstand voor de bewoners van de Croeselaan

Het is belangrijk dat bewoners in dit intensieve traject voldoende juridische bijstand kunnen inschakelen. Bewoners van de Croeselaan kunnen voor juridische bijstand terecht bij Het Vierde Huis. Het Vierde Huis is een landelijke organisatie gespecialiseerd in het ondersteunen van mensen in complexe woonsituaties. Het gaat daarbij onder andere om ondersteuning bij juridische vragen over hun huidige en toekomstige huursituatie (zoals de vraag "waar heb ik recht op?") en begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning. Wij vergoeden deze ondersteuning.

Daarnaast hebben bewoners in een aantal gevallen recht op vergoeding van aanvullende deskundige (juridische) bijstand. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, gaat de gemeente over tot de aankoop van de woningen. In de volgende gevallen hebben bewoners recht op vergoeding van aanvullende deskundige (juridische) bijstand:

- (Bewoner)eigenaar

De gemeente adviseert dat de (bewoner)eigenaar zich laat bijstaan door een deskundige. De redelijke kosten voor deze deskundige (juridische) bijstand zijn onderdeel van de schadeloosstelling.

- **Huurders**

Wanneer de gemeente met huurders in overleg gaat over de beëindiging van de huur, dan kunnen zij zich laten bijstaan door een deskundige. De redelijke kosten voor deze deskundige bijstand vormt een onderdeel van de schadeloosstelling.

Bewonerscommissie

Tot slot heeft elke bewonerscommissie van een woningbouwvereniging recht op vergoeding voor deskundige bijstand. De bewonerscommissie van Portaal heeft aangegeven graag een deskundige in de arm te nemen. De redelijke gemaakte kosten van deze deskundige bijstand worden vergoed door de gemeente. Voor deze vergoeding geldt dat het is bedoeld om de deskundigheid voor de bewonerscommissie binnen te halen, maar niet om een rechtszaak tegen de gemeente aan te spannen.

Draagvlakmeting

Bij de behandeling in de raadscommissie is de vraag gesteld of een draagvlakmeting nodig is voor de sloop. Naar aanleiding hiervan hebben we deze vraag ook extern neergelegd bij AKD Advocaten. De conclusie van AKD is dat er geen draagvlakmeting nodig is. Anders dan tijdens de commissiebehandeling is aangegeven, is ook de in het huurrecht geldende redelijkheidstoets niet van toepassing, omdat de gemeente de woningen aankoopt om te slopen en dus de huurovereenkomsten gaat beëindigen. Voor de volledigheid ontvangt u het advies van AKD als bijlage bij deze brief. Zoals hierboven ook is aangegeven hebben bewoners uiteraard wel de mogelijkheid om het aanbod van de gemeente dat aan hen wordt gedaan door een deskundige op redelijkheid te laten toetsen. Dat kan het Vierde Huis zijn. Als deze partij de vraag niet kan beantwoorden, dan kan een andere deskundige worden ingeschakeld. De gemeente vergoedt de kosten hiervan.

Communicatie

Tijdens de RIB en in de raadscommissie is aandacht gevraagd voor een verbetering in de communicatie. Het goed begeleiden van eigenaren en huurders vraagt veel aandacht en een zorgvuldige aanpak. Zoals eerder gemeld is daarom een vast aanspreekpunt (contactpersoon) binnen de gemeente aangewezen bij wie alle bewoners terecht kunnen met vragen. Daarnaast heeft de gemeente in het afgelopen jaar 4 bewonersbrieven gestuurd, 4 bijeenkomsten en 2 een inloopspreekuren georganiseerd. Ook zijn alle bewoners op 2 november 2020 uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Daarna zijn in januari 2021 de bewoners, die nog niet hadden gereageerd, nogmaals per post en persoonlijk uitgenodigd voor een gesprek. In totaal zijn 40 persoonlijke gesprekken gevoerd. Door de coronamaatregelen waren de meeste gesprekken digitaal. Uitzonderingen zijn gemaakt voor bewoners die geen toegang hebben tot digitale communicatiemiddelen of door andere bijzondere omstandigheden voorkeur gaven een gesprek bij hen thuis of op het Stadskantoor. Wij zullen in de toekomst nog nadrukkelijker aandacht besteden aan standaard ontvangstbevestigingen voor brief- en mailverkeer en – waar mogelijk – direct een indicatie van de antwoordtermijn geven.

Participatie

Zoals altijd staat participatie door bewoners voorop bij planvorming. Bij de planvorming van De Foreest zullen we die met nog meer zorgvuldigheid en aandacht vormgeven:

1. Het voeren van individuele gesprekken met de bewoners om hun huidige woonsituatie en woonwensen goed in beeld te brengen, zodat dit vertaald kan worden in het ontwerp van de gelijkwaardige woning. Deze individuele gesprekken zijn inmiddels gestart en worden voortgezet tijdens het planproces;
2. Het volgen van een gezamenlijk traject met de toekomstige bewoners over algemene onderwerpen, zoals de vormgeving van het gebouw, de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes en de openbare ruimte.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan organiseren we een startbijeenkomst voor alle bewoners die naar De Foreest willen verhuizen. In deze startbijeenkomst bespreken we met bewoners hoe we samenwerken bij de ontwikkeling van het gebouw en hoe bewoners hierover meedenken dan wel geïnformeerd willen worden. Hoe dit traject er precies uit ziet, is afhankelijk van bewoners, bijvoorbeeld door middel van een intensief samenwerkingstraject met een afgevaardigde groep bewoners. We houden hierbij overigens ook rekening met de belangen van de Rabobank.

Bouwhinder

Net als op veel locaties in het centrumgebied wordt op het terrein van de Rabobank, het Matserterrein, in de toekomst gebouwd. Ook in het Beurskwartier wordt voordat bewoners verhuizen gebouwd. Helaas leidt dit tot hinder voor de toekomstige bewoners van De Foreest en de Jan van Foreeststraat. Om de bouwhinder zo veel mogelijk te beperken hebben we voor het centrumgebied aangescherpte richtlijnen voor bouwhinder. Deze richtlijnen zijn vertaald in zogeheten Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatie- (BLVC) eisen. Deze eisen kunnen preventief zijn (gericht op het voorkomen van hinder of overlast), of correctief (gericht op het verminderen van de overlast). De gemeente legt de BLVC-eisen vast in de tenderdocumenten. Tijdens het bouwproces ziet de gemeente erop toe dat deze afspraken worden nageleefd. Overigens geldt ook op dit moment al dat bewoners die hinder ondervinden van de bouw van bijvoorbeeld Wonderwoods al bij de gemeente terecht kunnen bij klachten over bouwhinder. Het bouwhinderfonds zoals vormgegeven in het Stationsgebied is hier niet aan de orde, omdat het daar ging om structurele, zeer langjarige bouwhinder op kleine oppervlakte, waar soms de veroorzaker van de hinder moeilijk is aan te wijzen en snel wisselt. Dat is hier, zoals op veel andere plekken in de stad niet aan de orde.

Mobiliteit

Schaalsprong Mobiliteit

Conform het Mobiliteitsplan 2040 werken we aan een prettige en gezonde stad waarin men zich gemakkelijk en snel kan verplaatsen, met voldoende ruimte om elkaar te ontmoeten, voor groen, spelen en sporten. In het Beurskwartier is ruimte voor duurzaam vervoer die zo min mogelijk ruimte inneemt. Dan gaat het om lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dit moet een goed alternatief voor de (eigen) auto zijn. Zoals in het Mobiliteitsplan is aangegeven vraagt dit om een schaa sprong naar een ander mobiliteitssysteem. Het Beurskwartier levert een bijdrage aan deze schaa sprong binnen mobiliteit. Het mobiliteitsconcept voor Beurskwartier 1 bestaat voor een belangrijk deel uit deelmobiliteit, beschikbaar onder de bouwblokken of in de directe omgeving. Daarnaast speelt de loopafstand van het Station Utrecht Centraal, de autoluwe inrichting met nadruk op lopen en fietsen een belangrijke rol in deze schaa sprong.

Datum 12 november 2021
Ons kenmerk 7566267/2110291644-AL

Mobiliteitshub XL

Om diverse gebiedsontwikkelingen, zoals Merwedekanaalzone en Beurskwartier, te realiseren willen we een Mobiliteitshub op Papendorp (bij Hooggelegen) aanleggen. Het bestemmingsplan Kop Leeuwesteijn Zuid maakt hier al een Mobiliteitshub van 2.000 parkeerplekken mogelijk. De Mobiliteitshub is ook opgenomen in het SPVE Papendorp Noord, dat begin 2022 aan uw raad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Zoals in het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is aangegeven wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners, bezoekers en personeel van het Beurskwartier. Momenteel loopt de planvoorbereiding van deze Mobiliteitshub XL. Volgens de huidige planning start de bouw van de HUB in 2024. De verwachting is dat de eerste bewoners in 2025 in het Beurskwartier 1 komen wonen.

De huidige reistijd met het openbaar vervoer bedraagt 8 minuten, exclusief lopen. In de huidige situatie is dan sprake van een zeer acceptabele reistijd. Met de fiets bedraagt de reistijd 12 minuten

Bestemmingsplan Beurskwartier 1

Voorts willen wij uw raad erop wijzen dat in artikel 5, lid 5.5, onder 1f en 1g, en in artikel 6, lid 6.3, onder 2a ten onrechte de “Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai” genoemd. Hier wordt de “Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai” bedoeld. Om deze kennelijke verschrijving te repareren ontvangt u een “Strekt ter vervanging” van het Vaststellingsrapport en van het Bestemmingsplan Beurskwartier 1.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Advies sloop woningen Croeselaan d.d. 3 november 2021 van AKD
- Geheime bijlage: Scenario's met afwegingsmatrix en financiële gevolgen