Raadsinformatiebijeenkomst Bestemmingsplan Beurskwartier 1



7 september 2021

Gemeente Utrecht

Agenda

- Voorgaande besluitvorming en (voorlopige) planning
- Sociaal Afsprakenkader (SAK)
  - Doel van het SAK
  - Uitgangspunten SAK
  - Wijzigingen van het SAK
  - Stadsvernieuwingsurgentie en voorrang
  - Voorrang in het Beurskwartier
  - Gelijkwaardige woningen in De Foreest
- Verwerving: Utrechts Verwervings-en taxatieprotocol

Eerdere besluitvorming

- **7 december 2017:**
  - Vaststelling Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein
  - Motie 2017/243: Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan

- **28 maart 2019:**
  - Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan; Conclusie van raad: aankoop en sloop volgens vastgestelde Omgevingsvisie

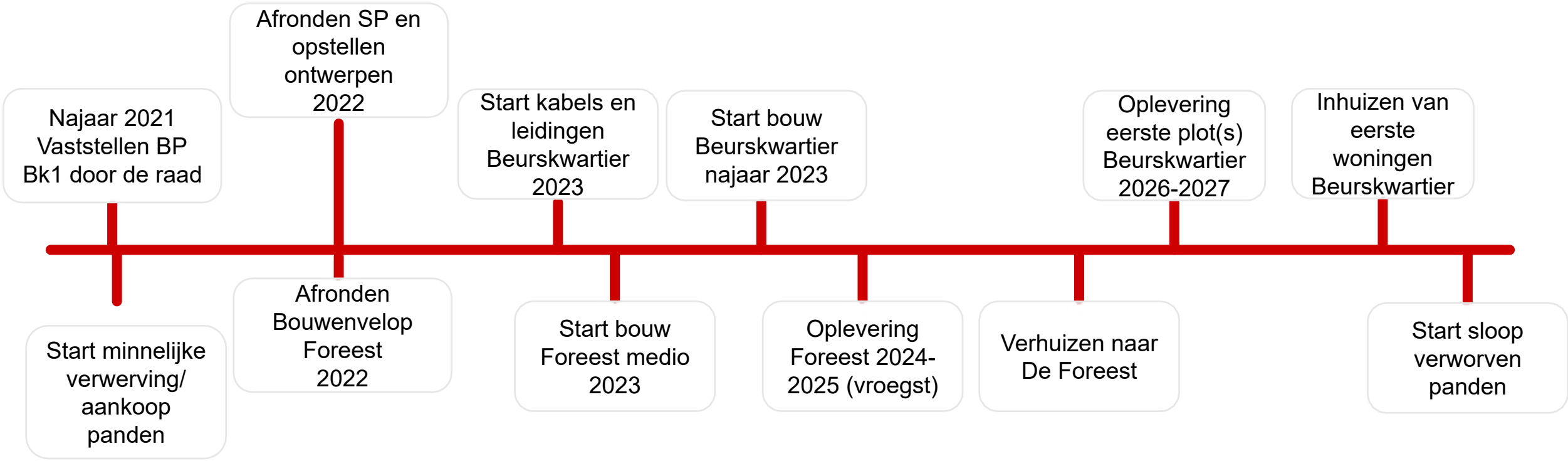
- **Wat is nu exact besloten?**
  - Sloop van 31 woningen, waarvan **17 sociale huurwoningen**;
  - Transformatie van de overige woningen.
  - Door het college besloten tot het Sociaal Afspraken Kader (SAK).





Gemeente Utrecht

(Voorlopige) Planning



Gemeente Utrecht

Doel van het Sociaal Afspraken Kader (SAK)

- Zorgvuldig omgaan met bewoners en eigenaren Croeselaan (Motie M2017/243);
- Afspraken over vergoedingen en herhuisvesting vastleggen;
- Bewoners over hun rechten informeren;
- Bewoners duidelijkheid geven.



Gemeente Utrecht

Uitgangspunten Sociaal Afsprakenkader

- Maatwerk: **iedere persoonlijke situatie is anders**. Gemeente bekijkt of maatwerk nodig is voor individuele situaties, zonder daarbij ongewenste precedenten te scheppen;
- Peildatum: de datum vaststelling bestemmingsplan is de peildatum voor het SAK;
- De gemeente wil en kan de panden verhuurd aankopen;
- Bewoners kunnen afspraken maken met hun verhuurder over eerder verhuizen.

Wijzigingen SAK na informatiebijeenkomsten bewoners/eigenaren Croeselaan

- Huurbevriezing: als gemeente eigenaar is van woning wordt huur “bevroren” (stijgt niet meer) tot het moment sloop of transformatie.
- Elke bewoner die recht heeft op een financiële vergoeding ontvangt minstens € 6334,-.
- Ondersteuning voor eigenaren en bewoners:
  - Het Vierde Huis
  - Aanvullende deskundige (juridische) bijstand

Het Vierde Huis

Gemeente Utrecht

Stadsvernieuwingsurgentie en voorrang

Eigenaar-bewoners en hoofdhuurders met regulier huurcontract

- Stadsvernieuwingsurgentie in Utrecht of regio.

Bewoners met sociale huur:

- Woning in De Foreest of voorrang op huur- of koopwoning in Beurskwartier 1;
- 3 jaar lang recht op woonlastengarantie.

Bewoners met middeldure huur

- Woning in De Foreest (met woonlastengarantie) of voorrang op huur- of koopwoning in Beurskwartier 1.

Bewoners (ook woningdelers) van vrije sectorhuurwoning en (bewoner)eigenaren

- Voorrang op vrije sectorhuur- of koopwoning in Beurskwartier 1;

Huidige horecaondernemers

- Voorrang horecapand in Beurskwartier 1.

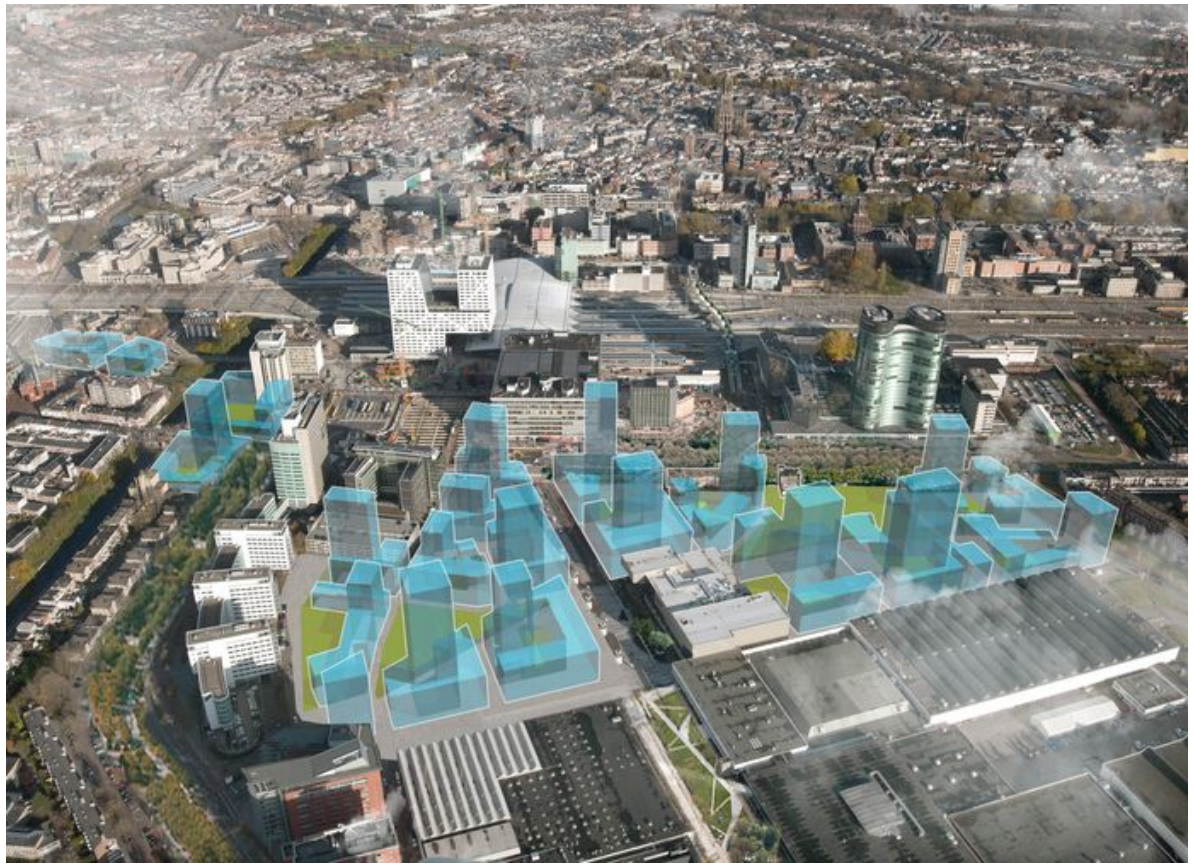
Gemeente brengt iedereen in contact met de ontwikkelaars in Beurskwartier, maar bewoners moeten zelf actief gebruik maken van voorrang.

Woningen in het Beurskwartier

In het Beurskwartier bouwen we een mix van woningen:

- Grotere en kleinere woningen in verschillende prijsklassen;
- Goedkope tot dure koopwoningen;
- Middeldure huur/koop (25%);
- Sociale huur (35% = circa 1.000 woningen).

Hierdoor kan iedereen gebruik maken van de voorrangsregeling om opnieuw in het Beurskwartier te wonen.



Gemeente Utrecht

Wat betekent gelijkwaardig in de Foreest?

- Huidig m2 gbo van de woning is de basis;
- Hetzelfde aantal kamers;
- Behoud van sociale cohesie;
- Tuin;
- Ruimte voor eigen inbreng:
  - Lift;
  - Gelijkvloers;
  - Verdieping;
  - Architectuur;
  - Invulling openbaar gedeelte.



Gemeente Utrecht

Proces voor de Foreest

- Gezamenlijk proces: we gaan met de toekomstige bewoners in gesprek over wat gelijkwaardig is;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan: Startbijeenkomst van De Foreest.



Gemeente Utrecht

Het Verwervings-en taxatieprotocol

- Na vaststelling van bestemmingsplan start gemeente met actieve verwerving van de woningen;
- De gemeente nodigt alle (bewoner)eigenaren uit voor gesprek over proces en voor beantwoorden vragen;
- Indien de (bewoner) eigenaren bereid zijn om in onderhandeling met de gemeente te gaan, stelt een externe deskundige voor de gemeente een taxatierapport op;
- Start van het onderhandelingsproces;
- Na overeenstemming over prijs en voorwaarden wordt de koopovereenkomst door beide partijen getekend en volgt daarna de notariële eigendomsoverdracht.



Vragen?

Gemeente Utrecht

Destijds in de afweging bij de omgevingsvisie



Behoud woningen in bewoonde staat:
Circa 2000 woningen in Beurskwartier, waarvan 400 sociaal (inclusief de 17 bestaande sociale huurwoningen).
(+ ander programma: werken en plintprogramma)



Omgevingsvisie:
Circa 3000 woningen in Beurskwartier, waarvan 600 sociaal.

(+ ander programma: werken en plintprogramma, zie omgevingsvisie)

Gemeente Utrecht