

Beurskwartier
Sociaal Afsprakenkader

Gemeente Utrecht

Colofon

Uitgave
Programma Beurskwartier
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Gemeente Utrecht

Versiedatum
September 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Aankoop van de woningen 4
1.3 Hoe ziet het Sociaal Afsprakenkader eruit? 5
1.4 Maatwerk 6

2 Stadsvernieuwingsurgentie 7

3 Huurder van een zelfstandige sociale huurwoning 9
3.1 Voorrang op een woning in De Foreest en in Beurskwartier 1 9
3.2 Financiële vergoedingen 10

4 Huurders van een middeldure vrije sector huurwoning 11
4.1 Voorrang op een woning in De Foreest en in Beurskwartier 1 11
4.2 Financiële vergoedingen 12

5 Huurders van de vrije sector huurwoning 13
5.1 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1 13
5.2 Financiële vergoedingen 13

6 Huurders in een onzelfstandige woonruimte 14
6.1 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1 14
6.2 Financiële vergoedingen 14

7 Horeca-exploitanten 15
7.1 Voorrang in Beurskwartier 1 15

8 Bewoner-eigenaar 16
8.1 Minnelijke verwerving inclusief schadevergoeding 16
8.2 Voorrang in Beurskwartier 1 16

9 Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving 17

10 Informatievoorziening 18
10.1 Het Vierde Huis 18

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 heeft ter inzage gelegen en wordt met inachtneming van de ingediende zienswijzes door de raad vastgesteld. Tegelijk neemt de Raad ook kennis van het Sociaal Afsprakenkader (SAK) Beurskwartier 1. Het SAK is 18 mei 2021 vastgesteld en op 31 augustus 2021 gewijzigd door het college. In dit Sociaal Afsprakenkader vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die uitsluitend gelden voor de huidige eigenaren en huurders van de panden/woningen aan de Croeselaan[1]. In dit document staat onder andere informatie over de peildatum, voorrang in De Foreest en Beurskwartier 1 en eventuele financiële vergoedingen. We verwachten hiermee de bewoners van de Croeselaan meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor een verhuizing naar een andere woning te bieden.

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 is een proces dat meerdere jaren duurt en dat leidt tot een transformatie van het gebied. De basis van deze verandering van het gebied vormt het (vastgestelde) bestemmingsplan Beurskwartier 1 waarin de eerder vastgestelde omgevingsvisie wordt verankerd. Dit bestemmingsplan is op uitvoering gericht. Dat betekent onder andere dat woningen in het plangebied aan de Croeselaan niet kunnen blijven staan. Deze woningen worden getransformeerd of gesloopt en dan vervangen door nieuwbouw. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom van deze panden/woningen verkrijgt. Dit heeft gevolgen voor de huidige eigenaren van deze panden/woningen en voor de huurders van deze panden/woningen of voor de eigenaren en voor de huurders van gevestigde bedrijfsruimten.

1.2 Aankoop van de woningen

Om het gebied te kunnen veranderen en het bestemmingsplan Beurskwartier 1 mogelijk te maken, wil de gemeente de eigendom van de woningen verkrijgen. De gemeente probeert in goed overleg (minnelijk overleg) de eigendom van een eigenaar te krijgen. Hiervoor worden onderhandelingen over de aankoop gevoerd. Dit wordt ook wel het minnelijke verwervingsoverleg genoemd. Op dit verwervingsoverleg is steeds het Verwervings- en taxatieprotocol gemeente Utrecht (appendix bij de Technische Actualisatie 2017 van het Utrechts Grondbeleid) van toepassing, zowel in het geval van een eigenaar, een eigenaar-verhuurder als van een huurder.

Omdat de gemeente het vastgestelde bestemmingsplan uit wil voeren, benadert de gemeente zelf de eigenaar. Als er al eerder contact is geweest, dan wordt dat contact voortgezet. Bij die aankooponderhandelingen is ook steeds aandacht voor de positie en belangen van een aanwezige huurder van woonruimte of van bedrijfsruimte. Daaronder zijn ook te verstaan, afhankelijk ook van de huurverhouding, eventueel aanwezige met toestemming van de verhuurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), die mogelijk nog voor een vergoeding in aanmerking komen. Met het SAK wordt ook vastgelegd dat de gemeente steeds minimaal uitgaat van de rechten die een eigenaar of huurder heeft op grond van de wettelijke bepalingen uit het huurrecht of het onteigeningsrecht. Met de aankoop van het pand wordt de gemeente de verhuurder van de aanwezige huurder(s). Een huurder heeft dan een wettelijk vastgelegde positie ten opzichte van de nieuwe verhuurder, de gemeente. Het uiteindelijke doel is om de woningen leeg te krijgen zodat daar de voorgenomen sloop en vervolgens nieuwbouw of transformatie op tijd plaats kan vinden.
Hierbij geldt als uitgangspunt dat een huurder van

1 Met “Croeselaan” wordt in dit stuk bedoeld: Croeselaan nummers 75 tot en met 163B, Veemarktstraat 1 tot en met 9, Veemarktplein 42 tot en met 44 en Van Zijstweg 1 tot en met 17

een woning de kans heeft gekregen om te kunnen verhuizen voordat er gestart wordt met de sloop of transformatie. Verhuizen kan naar vervangende nieuwbouw in Beurskwartier 1, De Foreest, of naar een andere plek. Dit betekent dat de gemeente niet eerder start met de sloop of transformatie, voordat alle bewoners van de Croeselaan de kans hebben gekregen om te verhuizen naar De Foreest of de eerste bouwblokken van Beurskwartier 1.

Om de woningen ten behoeve van de planuitvoering leeg te krijgen, zal de gemeente steeds als eerste contact opnemen met de huurder(s) om in overleg te kijken of een lege oplevering op het juiste moment vrijwillig en samen bepaald kan worden. De gemeente heeft nadat de eigendom van de woning door aankoop (minnelijke verwerving) is verkregen, als verhuurder ook de mogelijkheid met inachtneming van de wettelijke procedure en de wettelijke termijnen van het huurrecht daarvoor om de huur te gaan beëindigen. Een huurder kan zich – indien niet ingestemd kan worden met de huurbeëindiging - daarbij tot de rechter wenden.

Als het in de toekomst nodig mocht zijn, dan kan de gemeente besluiten om een onteigeningsprocedure te starten. Deze onteigeningsprocedure kan gestart worden op basis van het bestemmingsplan en is wettelijk vastgelegd. Deze procedure kost tijd en kent veel waarborgen (zekerheden) voor een eigenaar en een huurder, hierbij is ook een recht op schadeloosstelling wettelijk vastgelegd. Uiteindelijk kan dit aan de rechter ter toetsing worden voorgelegd. Met deze procedure koopt de gemeente de woning/het pand om ervoor te zorgen dat de uitvoering van de plannen op tijd kan gebeuren.

Huurbevriezing

Vanaf het moment dat de gemeente de opvolgend eigenaar van een woning is geworden, zal de gemeente als verhuurder niet overgaan tot een jaarlijkse aanpassing (verhoging) van de te betalen huur, maar zal de huur worden “bevroren” tot het moment van de sloop of transformatie van de woning en het daaraan voorafgaande vertrek van de huurder.

1.3 Hoe ziet het Sociaal Afsprakenkader eruit?

In het SAK is een aantal regelingen opgenomen voor huurders, eigenaar-bewoners en horeca-exploitanten. Specifiek voor huurders gaat de gemeente uit van de onderstaande huurcategorieën.

- Huurders van een sociale huurwoning. Dat zijn zelfstandige huurwoningen met een (aanvang) huurprijs tot € 752,33 per maand (1 januari 2021)
- Huurders van een zelfstandige middeldure vrijesectorwoning; een middeldure huurwoning is een woning met een huur tussen € 752,33 en €1.004,16 per maand (1 januari 2021)
- Huurders van een vrijesector huurwoning; een vrijesector huurwoning is een woning met een huur boven €1.004,16 per maand (1 januari 2021)
- Huurders van een onzelfstandige woonruimte (zoals onderhuur of woningdelers)

Huurders met een tijdelijk huurcontract

De regelingen en afspraken in het SAK over voorrang en eventuele financiële vergoedingen gelden **niet** voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet, een campuscontract of gebruikers met een gebruiksovereenkomst.

1.4 Maatwerk

Uw rechten en afspraken zijn afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden, zoals inkomen en woonsituatie. De gemeente is zich ook bewust dat er zich vele verschillende woonsituaties kunnen voordoen en zullen voordoen. Daarom bekijkt de gemeente ook of maatwerkoplossingen nodig zijn voor een bepaalde concrete individuele situaties, zonder daarbij ongewenste precedenten te scheppen. Maatwerk geeft de gemeente de mogelijkheid af te wijken van de regelingen in dit document om een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg voor een individu te voorkomen.

Ondersteuning van Het Vierde Huis

Het Vierde Huis is een landelijke organisatie die is gespecialiseerd in het ondersteunen van mensen in complexe woonsituaties. Alle bewoners van de Croeselaan kunnen ondersteuning van Het Vierde Huis vragen. Het gaat daarbij om juridische vragen over hun huidige huursituatie (“waar heb ik recht op?”), maar ook om begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning. Deze ondersteuning wordt vergoed door de gemeente. Bewoners die hier behoefte aan hebben, kunnen rechtstreeks contact opnemen met het Vierde huis (voor contactgegevens zie hoofdstuk 10).

Aanvullende deskundige (juridische) bijstand

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de gemeente overgaan tot de aankoop van de woningen.

U heeft in de volgende gevallen recht op vergoeding van aanvullende deskundige (juridische) bijstand:

U bent (bewoner)eigenaar

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

U bent huurder en de gemeente doet een aanbod in het kader van de huurbeëindiging

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

U bent huurder en uw verhuurder (niet de gemeente) doet een aanbod in het kader van de huurbbeëindiging

Wanneer uw verhuurder met u in gesprek gaat over de huurbeëindiging kunt u contact opnemen met Het Vierde Huis om na te gaan of de procedure en het aanbod conform de wettelijke regels en de afspraken in het SAK zijn. Hiervoor hoeft u geen kosten te betalen.

2 Stadsvernieuwingsurgentie

Omdat uw woning gesloopt of getransformeerd wordt kunt u in aanmerking komen voor een Stadsvernieuwingsurgentie. De urgentie helpt u om versneld een vergelijkbare woning te bemachtigen van een corporatie in Utrecht of de regio. Daarbij krijgt u voorrang op andere woningzoekenden.

U komt in aanmerking voor SV-urgentie als u voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- U bent hoofdhuurder (of eigenaar-bewoner) van een zelfstandige woning;
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- U heeft uw hoofdverblijf in de woning en staat ingeschreven staat bij de gemeente Utrecht op het adres aan de Croeselaan.

Peildatum

Op het moment dat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, vraagt de gemeente de SV-urgentie aan voor de bewoners aan de Croeselaan die daarvoor in aanmerking komen. Het moment dat u urgentie krijgt, heet de peildatum. In de periode die daarop volgt gaan we met elkaar in gesprek over de beëindiging van de huurovereenkomst of de aankoop van uw woning. De SV-urgentie wordt verleend voor één jaar, maar zal verlengd worden als dat nodig is tot uiterlijk begin sloop of transformatie.

- Als bewoners kunt u met deze urgentie zelf op zoek gaan naar een andere woning in de stad en regio;
- Met de urgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden;
- Voorrang geldt voor een sociale huurwoning (passend bij uw zoekprofiel).

Zoekprofiel

Alle bewoners krijgen een persoonlijk zoekprofiel aangemeten waarmee ze – in combinatie met de toegekende urgentie – zelf uit kunnen kijken naar een woning in de stad of regio. Uw zoekprofiel wordt gebaseerd op uw gezinssamenstelling en de hoogte van uw inkomen. Voor de gelijkwaardige woningen in de Foreest[2] geldt het zoekprofiel niet. Het zoekprofiel speelt een rol in het bepalen van de volgorde op Woningnet. Alle bewoners krijgen namelijk dezelfde urgentiedatum. Mochten meerdere bewoners zich inschrijven op dezelfde woning, wordt bij het toewijzen van de woning gekeken naar het zoekprofiel. Zo hebben bewoners met bijvoorbeeld een lager inkomen voorrang op bewoners met een hoger inkomen.

Passende woning
Een passende woning is een woning die past bij uw inkomen en uw huishouden. We willen voorkomen dat huishoudens te duur gaan wonen voor hun inkomen of te klein voor de huishoudsamenstelling (of andersom). De woningkenmerken die voor u van toepassing zijn worden opgenomen in het zoekprofiel. Bij de advertenties van woningen in WoningNet wordt aangegeven voor welke inkomensgroep en samenstelling van het huishouden de woning geschikt is en toegewezen kan worden.

Behoud van opgebouwde wachttijd

Een aantal huurders is al ingeschreven bij Woningnet en heeft al (enige) wachttijd opgebouwd. Door de plannen van de gemeente gaat u eerder verhuizen dan u waarschijnlijk van plan was. Uw wachttijd vervalt niet op het moment dat u met uw SV-urgentie een andere woning gevonden heeft. Dit geldt voor alle huurders die vanwege de sloop of transformatie moeten verhuizen.

2 In de Foreest komen gelijkwaardige sociale- en middeldure huurwoningen voor de huidige bewoners van de Croeselaan. Zie paragraag 3.1.1

Hulp met zoeken

Zodra u door bijzondere omstandigheden moeite hebt met zoeken naar sociale huurwoningen op Woningnet, helpen we u graag. Neemt u dan contact op met de contactpersoon van de gemeente Utrecht, zie paragraaf 10.

Vergoeding inschrijving Woningnet

Bent u nog niet ingeschreven bij Woningnet, maar heeft u wel recht op de SV-urgentie? Schrijf u dan snel in! De gemeente vergoedt de kosten van de inschrijving bij Woningnet.

Voorkomen van dubbele huur

Als u verhuist zorgen we dat u geen dubbele huur betaalt voor uw oude en uw nieuwe woning. U krijgt een maand de tijd om zonder extra huurkosten te verhuizen naar uw nieuwe woning. Dit doen we door de laatste maandhuur van uw oude woning niet in rekening te brengen. Voorwaarde hiervoor is dat u de woning correct oplevert aan de gemeente. Hierin volgen we de afspraken die u in uw huidige huurcontract heeft.

3 Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning

In dit hoofdstuk komen de rechten en afspraken die gelden voor huurders van een sociale huurwoning aan bod. Deze werken aanvullend op de mogelijkheden om via SV-urgentie zelf naar een andere woning te zoeken. In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Voorrang op een woning in De Foreest en in Beurskwartier 1
- Financiële vergoedingen

3.1 Voorrang op een woning in De Foreest en in Beurskwartier 1

Omdat u uw sociale woning door de ontwikkeling van Beurskwartier 1 moet verlaten, krijgt u niet alleen een SV- urgentie. Ook krijgt u van de gemeente voorrang op een gelijkwaardige sociale huurwoning in De Foreest of voorrang op een woning in Beurskwartier 1.

3.1.1 De Foreest

Met het raadsbesluit 'Creatieve inpassing Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier (A2017/69)' is De Foreest toegevoegd aan Beurskwartier 1. In totaal worden er tussen de 40 en 60 woningen gebouwd in De Foreest. Hiervan wordt er minimaal 50% sociale huur. Voor de huidige bewoners van de Croeselaan worden er gelijkwaardige sociale- en middelhuurwoningen gebouwd.

Wat is een gelijkwaardige woning?

Een gelijkwaardige woning betekent voor iedere bewoner iets anders. Waar de ene bewoner een gelijk aantal kamers belangrijk vindt, kan een andere bewoner het juist belangrijk vinden dat alles op dezelfde verdieping is (gelijkvloers). Daarom voert de gemeente met de huidige bewoners van de Croeselaan (die recht hebben op een woning in De Foreest) individuele gesprekken. Op deze manier krijgt de gemeente een beeld van de betekenis van 'gelijkwaardigheid' voor de verschillende bewoners[3]. Natuurlijk vraagt dit proces om meerdere gesprekken. Uiteindelijk is het uitgangspunt van de gemeente om samen met de verschillende bewoners afspraken te maken over toekomstige woningen.

Woonlastengarantie

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 uw totale woonlasten in de Foreest hoger uitvallen, dan uw woonlasten terwijl u nog aan Croeselaan woonde, kunt u gebruik maken van de woonlastengarantie.

Als u verhuist naar een woning met hogere woonlasten dan uw huidige woning, ontvangt u als huurder gedurende maximaal 3 jaar een woonlastenbijdrage.

Voorkomen van dubbele huur

Ook hier geldt: als u verhuist zorgen we dat u geen dubbele huur betaalt voor uw oude en uw nieuwe woning. U krijgt een maand de tijd om zonder extra huurkosten te verhuizen naar uw nieuwe woning. Dit doen we door de laatste maandhuur van uw oude woning niet in rekening te brengen. Voorwaarde hiervoor is dat u de woning correct oplevert aan de gemeente. Hierin volgen we de afspraken die u in uw huidige huurcontract heeft.

3 Een gelijkwaardige woning betekent bijvoorbeeld dat wanneer u nu een grote woning heeft, u een woning van vergelijkbare grootte terug kunt krijgen. Het betekent bijvoorbeeld dat wanneer u nu een aantal kamers heeft, u dit in de nieuwe woning ook kunt krijgen. Mochten uw woonwensen juist anders zijn dan uw huidige woning (bijvoorbeeld gelijkvloers in plaats van verdiepingen of minder kamers) dan kan dat natuurlijk ook.

3.1.2 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1

U kunt met voorrang naar een sociale huurwoning in De Foreest, maar u kunt ook zelf kiezen om met voorrang naar een andere huurcategorie of een koopwoning in Beurskwartier 1 te verhuizen. Als u ervoor kiest om naar een sociale huurwoning in het Beurskwartier te verhuizen, geldt ook voor deze woning de woonlastengarantie.
In het Beurskwartier maken we een mix van woningen. Zo bouwen we grotere en kleinere woningen en maken we woningen in verschillende prijsklasse (koop, middeldure huur en sociale huur). Er komen dus ook woningen met vergelijkbare maandlasten als nu op de Croeselaan. Deze kunnen wel van een ander formaat zijn, of een andere indeling hebben. Hierdoor kan iedereen die dat wil gebruik maken van de voorrangsregeling om opnieuw in het Beurskwartier te wonen.
Een grotere koopwoning kost meer dan een kleinere koopwoning, maar de exacte prijzen zijn pas bekend wanneer de woningen in de verkoop of verhuur gaan. De gemeente bouwt de woningen namelijk niet zelf, dit doet een ontwikkelaar. Met deze mix aan woningen, is het voor iedereen die voorrang heeft op een woning in het Beurskwartier mogelijk om zelf te bepalen welke woning voor hem/haar geschikt is.
Wanneer de woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur (vrijesector) gaan, krijgen de bewoners van de Croeselaan voorrang. Bewoners, die hier interesse in hebben, kunnen zich aanmelden bij de betreffende ontwikkelaar. Zodra dit mogelijk is, informeert de gemeente u met een brief.

3.2 Financiële vergoedingen

De vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten is € 6334,-. Dit bedrag is op 28 februari 2021 vastgesteld door de Rijksoverheid. Alle huurders in Nederland die te maken krijgen met sloop-nieuwbouw, ontvangen dezelfde vergoeding. Elk jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Deze vergoeding geldt in alle gevallen als minimale vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten.
Als in het overleg over de beëindiging van uw huursituatie de gemeente samen met u constateert dat deze financiële vergoeding niet toereikend is en het schadebedrag voor verhuis- en inrichtingskosten wordt door de gemeente conform de wettelijke regels van het onteigeningsrecht hoger vastgesteld, dan geldt dit hogere bedrag als uitgangspunt voor de financiële vergoeding.

Deze vergoeding krijgt u als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- U bent hoofdhuurder van een zelfstandige woning;
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- U heeft uw hoofdverblijf in de woning en staat ingeschreven staat bij de gemeente Utrecht op het adres aan de Croeselaan.

4 Huurders van een middeldure vrije sector huurwoning

In dit hoofdstuk komen de rechten en afspraken die gelden voor huurders van een middeldure vrije sector huurwoning aan bod. Deze werken aanvullend op de mogelijkheden om via SV-urgentie zelf naar een andere woning te zoeken. In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Voorrang op een middeldure huurwoning in De Foreest of in Beurskwartier 1
- Financiële vergoedingen

4.1 Voorrang op een woning in De Foreest en in Beurskwartier 1

Omdat u uw middeldure huurwoning door de ontwikkeling van Beurskwartier 1 moet verlaten, krijgt u niet alleen een Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie). Ook krijgt u van de gemeente voorrang op een vergelijkbare middeldure huurwoning in De Foreest of voorrang op een vrije sector huurwoning of koopwoning in Beurskwartier 1.

4.1.1 De Foreest

Met het raadsbesluit 'Creatieve inpassing Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier (A2017/69)' is De Foreest toegevoegd aan Beurskwartier 1. In totaal worden er tussen de 40 en 60 woningen gebouwd in De Foreest. Hiervan wordt er minimaal 50% sociale huur. Voor de huidige bewoners van de Croeselaan worden er gelijkwaardige sociale- en middelhuurwoningen gebouwd.

Wat is een gelijkwaardige woning?

Een gelijkwaardige woning betekent voor iedere bewoner iets anders. Waar de ene bewoner een gelijk aantal kamers belangrijk vindt, kan een andere bewoner het juist belangrijk vinden dat alles op dezelfde verdieping is (gelijkvloers). Daarom voert de gemeente met de huidige bewoners van de Croeselaan (die recht hebben op een woning in De Foreest) individuele gesprekken. Op deze manier krijgt de gemeente een beeld van de betekenis van 'gelijkwaardigheid' voor de verschillende bewoners[4]. Natuurlijk vraagt dit proces om meerdere gesprekken. Uiteindelijk is het uitgangspunt van de gemeente om samen met de verschillende bewoners afspraken te maken over toekomstige woningen.

Woonlastengarantie

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 uw totale woonlasten in de Foreest hoger uitvallen, dan uw woonlasten terwijl u nog aan Croeselaan woonde, kunt u gebruik maken van de woonlastengarantie.

Als u verhuist naar een woning met hogere woonlasten dan uw huidige woning, ontvangt u als huurder gedurende maximaal 3 jaar een woonlastenbijdrage.

Voorkomen van dubbele huur

Ook hier geldt: Als u verhuist zorgen we dat u geen dubbele huur betaalt voor uw oude en uw nieuwe woning. U krijgt een maand de tijd om zonder extra huurkosten te verhuizen naar uw nieuwe woning. Dit doen we door de laatste maandhuur van uw oude woning niet in rekening te brengen. Voorwaarde hiervoor is dat u de woning correct oplevert aan de gemeente. Hierin volgen we de afspraken die u in uw huidige huurcontract heeft.

4 Een gelijkwaardige woning betekent bijvoorbeeld dat wanneer u nu een grote woning heeft, u een woning van vergelijkbare grootte terug kunt krijgen. Het betekent bijvoorbeeld dat wanneer u nu een aantal kamers heeft, u dit in de nieuwe woning ook kunt krijgen. Mochten uw woonwensen juist anders zijn dan uw huidige woning (bijvoorbeeld gelijkvloers in plaats van verdiepingen of minder kamers) dan kan dat natuurlijk ook.

4.1.2 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1

U kunt met voorrang naar een middeldure huurwoning in De Foreest, maar u kunt ook zelf kiezen om met voorrang naar een andere huurcategorie of koopwoning in Beurskwartier 1 te verhuizen.
In het Beurskwartier maken we een mix van woningen. Zo bouwen we grotere en kleinere woningen en maken we woningen in verschillende prijsklasse (koop, middeldure huur en sociale huur). Er komen dus ook woningen met vergelijkbare maandlasten als nu op de Croeselaan. Deze kunnen wel van een ander formaat zijn, of een andere indeling hebben. Hierdoor kan iedereen die dat wil gebruik maken van de voorrangsregeling om opnieuw in het Beurskwartier te wonen.
Een grotere koopwoning kost meer dan een kleinere koopwoning, maar de exacte prijzen zijn pas bekend wanneer de woningen in de verkoop of verhuur gaan. De gemeente bouwt de woningen namelijk niet zelf, dit doet een ontwikkelaar. Met deze mix aan woningen, is het voor iedereen die voorrang heeft op een woning in het Beurskwartier mogelijk om zelf te bepalen welke woning voor hem/haar geschikt is.
Wanneer de woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur (vrijesector) gaan, krijgen de bewoners van de Croeselaan voorrang. Bewoners, die hier interesse in hebben, kunnen zich aanmelden bij de betreffende ontwikkelaar. Zodra dit mogelijk is, informeert de gemeente u met een brief.

4.2 Financiële vergoedingen

De vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten is € 6334,-. Dit bedrag is op 28 februari 2021 vastgesteld door de Rijksoverheid. Alle huurders in Nederland die te maken krijgen met sloop-nieuwbouw, ontvangen dezelfde vergoeding. Elk jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Deze vergoeding geldt in alle gevallen als minimale vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten.
Als in het overleg over de beëindiging van uw huursituatie de gemeente samen met u constateert dat deze financiële vergoeding niet toereikend is en het schadebedrag voor verhuis- en inrichtingskosten wordt door de gemeente conform de wettelijke regels van het onteigeningsrecht hoger vastgesteld, dan geldt dit hogere bedrag als uitgangspunt voor de financiële vergoeding.

Deze vergoeding krijgt u als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- U bent hoofdhuurder van een zelfstandige woning;
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- U heeft uw hoofdverblijf in de woning en staat ingeschreven staat bij de gemeente Utrecht op het adres aan de Croeselaan.

5 Huurders van een vrije sector huurwoning

In dit hoofdstuk komen rechten en afspraken die gelden voor huurders van een vrije sector huurwoning aan bod. Deze werken aanvullend op de mogelijkheden om via SV-urgentie zelf naar een andere woning te zoeken. In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Voorrang op een woning in Beurskwartier 1
- Financiële vergoedingen

5.1 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1

Omdat u uw huurwoning door de ontwikkeling van Beurskwartier 1 moet verlaten, krijgt u niet alleen een Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie). Van de gemeente krijgt u ook voorrang op een vrije sector huurwoning of koopwoning in Beurskwartier 1. In het Beurskwartier maken we een mix van woningen. Zo bouwen we grotere en kleinere woningen en maken we woningen in verschillende prijsklasse (koop, middeldure huur en sociale huur). Er komen dus ook woningen met vergelijkbare maandlasten als nu op de Croeselaan. Deze kunnen wel van een ander formaat zijn, of een andere indeling hebben. Hierdoor kan iedereen die dat wil gebruik maken van de voorrangsregeling om opnieuw in het Beurskwartier te wonen.
Een grotere koopwoning kost meer dan een kleinere koopwoning, maar de exacte prijzen zijn pas bekend wanneer de woningen in de verkoop of verhuur gaan. De gemeente bouwt de woningen namelijk niet zelf, dit doet een ontwikkelaar. Met deze mix aan woningen, is het voor iedereen die voorrang heeft op een woning in het Beurskwartier mogelijk om zelf te bepalen welke woning voor hem/haar geschikt is.
Wanneer de woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur (vrijesector) gaan, krijgen de bewoners van de Croeselaan voorrang. Bewoners, die hier interesse in hebben, kunnen zich aanmelden bij de betreffende ontwikkelaar. Zodra dit mogelijk is, informeert de gemeente u met een brief.

5.2 Financiële vergoedingen

De vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten is € 6334,-. Dit bedrag is op 28 februari 2021 vastgesteld door de Rijksoverheid. Alle huurders in Nederland die te maken krijgen met sloop-nieuwbouw, ontvangen dezelfde vergoeding. Elk jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Deze vergoeding geldt in alle gevallen als minimale vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten.
Als in het overleg over de beëindiging van uw huursituatie de gemeente samen met u constateert dat deze financiële vergoeding niet toereikend is en het schadebedrag voor verhuis- en inrichtingskosten wordt door de gemeente conform de wettelijke regels van het onteigeningsrecht hoger vastgesteld, dan geldt dit hogere bedrag als uitgangspunt voor de financiële vergoeding.

Deze vergoeding krijgt u als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- U bent hoofdhuurder van een zelfstandige woning;
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- U heeft uw hoofdverblijf in de woning en staat ingeschreven staat bij de gemeente Utrecht op het adres aan de Croeselaan.

6 Huurders van een onzelfstandige woonruimte

In dit hoofdstuk komen rechten en afspraken die gelden voor huurders van een onzelfstandige woonruimte aan bod. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op:

- Voorrang op een woning in Beurskwartier 1
- Financiële vergoedingen

6.1 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1

De huisvestingsverordening biedt geen mogelijkheden om huurders van een onzelfstandige woonruimte SV-urgentie te verlenen. Van de gemeente krijgt deze groep huurders wel voorrang op een zelfstandige vrije sector huurwoning of koopwoning, dan wel een woning om te delen in het Beurskwartier.
In het Beurskwartier maken we een mix van woningen. Zo bouwen we grotere en kleinere woningen en maken we woningen in verschillende prijsklasse (koop, middeldure huur en sociale huur). Er komen dus ook woningen met vergelijkbare maandlasten als nu op de Croeselaan. Deze kunnen wel van een ander formaat zijn, of een andere indeling hebben. Hierdoor kan iedereen die dat wil gebruik maken van de voorrangsregeling om opnieuw in het Beurskwartier te wonen.
Een grotere koopwoning kost meer dan een kleinere koopwoning, maar de exacte prijzen zijn pas bekend wanneer de woningen in de verkoop of verhuur gaan. De gemeente bouwt de woningen namelijk niet zelf, dit doet een ontwikkelaar. Met deze mix aan woningen, is het voor iedereen die voorrang heeft op een woning in het Beurskwartier mogelijk om zelf te bepalen welke woning voor hem/haar geschikt is.
Wanneer de woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur (vrijesector) gaan, krijgen de bewoners van de Croeselaan voorrang. Bewoners, die hier interesse in hebben, kunnen zich aanmelden bij de betreffende ontwikkelaar. Zodra dit mogelijk is, informeert de gemeente u met een brief.

6.2 Financiële vergoedingen

Vanuit de Huisvestingsverordening hebben huurders van een onzelfstandige woonruimte andere rechten dan huurders van een zelfstandige woonruimte. Hierdoor is het niet verplicht een verhuis- en inrichtingskosten uit te keren. De gemeente betaalt per huishouden van woningdelers de vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten van € 6.334,- en daar bovenop een bedrag van € 1500,- per iedere extra woningdeler. De woningdelers zijn zelf verantwoordelijk om het totaalbedrag onderling te verdelen.

7 Horeca-exploitanten

In dit hoofdstuk komen rechten en afspraken die gelden voor horeca-exploitanten aan bod. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op:

- Voorrang op een horecalocatie in Beurskwartier 1

7.1 Voorrang in Beurskwartier 1

Van de gemeente krijgen de horeca-exploitanten aan de Croeselaan voorrang op een horecalocatie in het Beurskwartier. De bouwblokken in Beurskwartier worden ontwikkeld door projectontwikkelaars. Wanneer de bouwblokken eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur gaan, krijgen de horeca-exploitanten van de Croeselaan voorrang. De gemeente onderhoudt contact met de betreffende horeca-exploitanten. Op de situatie van een horeca-exploitant, ongeacht of het gaat om een eigenaar of een huurder van de bedrijfsruimte, is het Verwervings- en taxatieprotocol gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent ook dat indien geen minnelijke financiële regeling kan worden bereikt in verband met verplaatsing van het bedrijf, rekening houdend met het recht op voorrang in Beurskwartier 1, naast de voorrang steeds het recht op schadeloosstelling ingevolge het huurrecht of het onteigeningsrecht bestaat.

8 Bewoner- eigenaar

In dit hoofdstuk komen de rechten en afspraken die gelden voor eigenaar-bewoners aan bod. Deze werken aanvullend op de mogelijkheden om via SV-urgentie zelf naar een andere woning te zoeken. In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Minnelijke verwerving inclusief schadevergoeding
- Voorrang in Beurskwartier 1

8.1 Minnelijk verwerving inclusief schadevergoeding

Bij de minnelijke verwerving is het bestaande Verwervings- en taxatieprotocol (appendix bij de Technische Actualisatie 2017 van het Utrechtse Grondbeleid van de gemeente Utrecht) van toepassing op de te volgen werkwijze. Van belang hierbij is dat met de vaststelling door de Raad van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 de fase van de zogeheten actieve minnelijke verwerving ingaat.

8.2 Voorrang op een woning in Beurskwartier 1

Van de gemeente krijgt u voorrang op een vrije sector huurwoning of koopwoning in Beurskwartier-gedeelte. In het Beurskwartier maken we een mix van woningen. Zo bouwen we grotere en kleinere woningen en maken we woningen in verschillende prijsklasse (koop, middeldure huur en sociale huur). Een grotere koopwoning kost meer dan een kleinere koopwoning, maar de exacte prijzen zijn pas bekend wanneer de woningen in de verkoop of verhuur gaan. De gemeente bouwt de woningen namelijk niet zelf, dit doet een ontwikkelaar. Met deze mix aan woningen, is het voor iedereen die voorrang heeft op een woning in het Beurskwartier mogelijk om zelf te bepalen welke woning voor hem/haar geschikt is.
Wanneer de woningen eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur (vrijesector) gaan, krijgen de bewoners van de Croeselaan voorrang. Eigenaren en eigenaar-bewoners, die hier interesse voor hebben, kunnen zich aanmelden bij die ontwikkelaar. Wanneer dit mogelijk is, zal de gemeente u informeren met brief.

9 Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving

Op het moment dat de gemeente eigenaar van een woning in verhuurde staat wordt, wordt de gemeente ook de verhuurder:

- Onderhoud wordt uitgevoerd op het onderhoudsniveau wat passend is bij het huurregime. Woonruimte die wordt verhuurd op basis van de leegstandswet worden op een ander niveau onderhouden dan de op basis van de woningwet.
- Om verloedering te voorkomen kunnen leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd.
- Het 'besluit kleine herstellingen' geeft aan welke herstellingen voor verantwoordelijkheid rekening van de huurder zijn[5].

5 Voor meer informatie kunt u kijken op https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01

10 Informatievoorziening

De gemeente zal u op belangrijke momenten per brief informeren, u hoeft zich niet aan te melden om op de hoogte te blijven. Verder kunt u voor vragen en opmerkingen altijd terecht bij de contactpersoon van de gemeente Utrecht:

Cecile van Dijck – Contactpersoon van de gemeente Utrecht
Email: beurskwartier@utrecht.nl
Telefoon: 06 – 34 13 69 89

10.1 Het Vierde Huis

Heeft u behoefte aan ondersteuning van het Vierde Huis? Dan kunt u terecht bij de contactpersoon van het Vierde Huis:

Wafae Azzin – Adviseur Woonzorg van Het Vierde Huis
Email: herstructurering@hetvierdehuis.nl
Telefoon: 02 94 – 29 94 00