

Aan het bestuur van de bewonerscommissie
Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
p/a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Behandeld door	C. de Vet	Datum	28 maart 2023
Doorkiesnummer	030 - 28 63662	Kenmerk	11073015
E-mail	c.de.vet@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen bestuur bewonerscommissie Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan/Van Ginnekenlaan,

Op 5 januari heeft u een brief gestuurd aan de gemeenteraad. Op verzoek van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 12 januari 2023 is ontvangt u hierbij de antwoorden op uw vragen.

- 1) Zorg voor versnelling van dit project. Versnellen kan door de supermarkt te schrappen of door te kiezen voor renovatie.

Antwoord:

Het schrappen van de supermarkt leidt niet noodzakelijkerwijs tot een versnelling van het project. Afhankelijk van het gekozen scenario zal de planvorming deels of volledig opnieuw moeten plaatsvinden en het ontwerp moet worden aangepast of geheel opnieuw gemaakt. Het proces zal dan juist langer duren. Voor de uitwerking van het renovatieplan zal naar verwachting een jaar nodig zijn. Voor de uitvoering zal naar verwachting ook een jaar nodig zijn.

- 2) Zorgt voor een stevige positie voor ons als bewoners in het proces. Laat ons participeren in de processen binnen de gemeente (UPP) en binnen nieuwbouwplannen.

Antwoord:

Tijdens de planvorming zijn de huidige bewoners van de te slopen woningen, net als andere bewoners in de buurt en omgeving, door de gemeente en de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld te participeren in het (UPP) proces om vorm en input te geven aan de nieuwbouwplannen. Tijdens de informatiebijeenkomst op 1 november 2022 bleek dat de bewoners van de te slopen woningen hiernaast ook in gesprek wilden met de initiatiefnemer vanwege hun specifieke belangen als huidige huurders. Hieraan is door de initiatiefnemer gehoor gegeven en is op 14 december 2022 een eerste vergadering gepland. Eerder in het proces zijn de huurders apart geïnformeerd door de initiatiefnemer/verhuurder middels brieven per post die op de specifieke, individuele situatie van de huurders zijn ingegaan (zie ook antwoord bij 5).

- 3) Bepaal dat het ASP dient als de ondergrens voor de rechten van de bewoners.

Antwoord:

De panden en de grond zijn in vol eigendom van Kerckebosch. Het Burgerlijk Wetboek is hiermee leidend en niet het Utrechts Participatie Model met hierin opgenomen het Algemeen Sociaal Plan zoals dat leidend is voor de Utrechtse woningcorporaties. Bij een complexgewijze renovatie/sloop (10

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

of meer woningen) moet de private verhuurder volgens het Burgerlijk Wetboek een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel' doen aan de huurders met een vast contract en uit draagvlak onder deze huurders moet blijken dat minimaal 70% van de huurders met een vast contract binnen een bouwkundige eenheid van 10 woningen of meer het voorstel accepteert. Het betreft hier twee bouwkundige eenheden, één met 9 woningen (Huizingalaan) en één met 31 woningen (Van Ginnekenlaan). Momenteel hebben 20 huishoudens een vaste huurovereenkomst. De overige huishoudens hebben een tijdelijke huurovereenkomst. Van de 9 woningen aan de Huizingalaan hebben 5 huurders een vaste huurovereenkomst. Van de 31 woningen aan de Van Ginnekenlaan hebben 15 huurders een vaste huurovereenkomst. Er kan pas tot sloop worden overgegaan als het voorstel is geaccepteerd.

In het intentiedocument is expliciet aandacht gevraagd aan de initiatiefnemer dit redelijk schriftelijk voorstel te doen, de wet bepaalt immers dat als ten minste 70 procent van de huurders binnen een 'bouwkundige eenheid' van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het voorstel dat dit geacht wordt redelijk te zijn.

In het door de initiatiefnemer nog op te stellen 'redelijk schriftelijk voorstel' komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw en rekening wordt gehouden met de belangen van de huurders en geldende wet- en regelgeving.

Op 14 december 2022 heeft de eerste vergadering met de recentelijk georganiseerde bewonerscommissie plaatsgevonden. Op deze bijeenkomst waren 7 van de 20 huurders met een vast contract aanwezig. De initiatiefnemer heeft tijdens deze vergadering, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemeente en een op zijn advies door de commissie ingeschakelde onafhankelijk deskundige, aangegeven dat aan het schriftelijk redelijk voorstel wat in de toekomst gedaan zal worden het "Het Utrechts Participatie Model & Algemeen Sociaal Plan (ASP)" ten grondslag ligt. Dit voorstel doet de initiatiefnemer wanneer het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het schriftelijk redelijk voorstel wordt samen met de bewonerscommissie van de huurders met een vaste huurovereenkomst overeengekomen. Na afloop is door de bewonerscommissie feedback gevraagd. De feedback is op 2 januari 2023 gegeven en was positief. De commissie wil graag op dezelfde wijze met elkaar verder gaan.

Tijdens de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer ook aangegeven dat bij terugkeer de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening geldt, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de inkomenseis i.v.m. terugkeer is de initiatiefnemer voornemens dezelfde handelwijze te hanteren als bij de Woningnet. Zie hiervoor <https://www.woningnetregioutrecht.nl/nl-NL/Paginas/Maximaal%20jaarinkomen>. Hier is aangegeven dat mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten (stadsvernieuwingsurgente) ook met een hoger inkomen dan maximaal € 51.198 (het zogeheten middeninkomen) kunnen reageren op sociale huurwoningen met een rekenhuur vanaf € 678,66. Initiatiefnemer wil hier met maatwerk wel de principes van redelijkheid en billijkheid hanteren om scheefwonen tegen te gaan.

Verder is tijdens de vergadering door de initiatiefnemer aangegeven dat voor de huurders met een vast sociaal huurcontract de Huisvestingsverordening van toepassing is. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren. In een brief van 3 juni 2021 heeft de initiatiefnemer reeds aan de huurders met een vast contract laten weten dat hij urgentie voor hen aanvraagt. De huurders kunnen met de urgentieverklaring via Woningnet op zoek naar een andere vergelijkbare woning en krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Tijdens de vergadering is door de initiatiefnemer aangegeven dat ook andere woningen die hij in bezit heeft hiervoor kunnen worden ingezet. Hiervoor hebben de huurders minimaal een jaar de tijd vanaf het moment dat zij urgent zijn.

Mocht de huurder binnen een half jaar geen vervangende woning hebben gevonden dan kan de initiatiefnemer hierbij helpen. De kosten van de verhuizing worden door de initiatiefnemer vergoed. Het bedrag voor de vergoeding is wettelijk bepaald en is sinds 28 februari 2022 vastgesteld op € 6.505,00. Deze bijdrage wijzigt jaarlijks voor 1 maart. De initiatiefnemer heeft verzoeken van enkele

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

bewoners gekregen om vooruitlopend op de toekomstige plannen tegen een redelijke vergoeding eerder te gaan verhuizen.

Wanneer de nieuwbouw klaar is, krijgen de huurders voorrang om opnieuw een woning te huren. Er komen verschillende sociale huurwoningen in de nieuwbouw terug. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe die woningen er precies uit gaan zien, dat wordt duidelijk bij het definitieve ontwerp. Er is op dit moment nog niets te zeggen over de grootte van de nieuwe woningen. Zodra hier meer informatie over beschikbaar is, worden de huurders hierover door de initiatiefnemer individueel geïnformeerd. Tijdens de vergadering is door de initiatiefnemer toegezegd dat mogelijk maatwerk kan worden geleverd (in het geval van huishoudens met drie of meer personen). De huurders zijn niet verplicht om terug te keren naar de nieuwbouw. Als zij liever blijven wonen in hun vervangende woning, kan dat ook.

De nieuwe huurprijzen zijn conform de regels voor sociale huisvesting. Huurgewenning is één van de opties voor de initiatiefnemer om mee te nemen in 'het redelijk schriftelijk voorstel' aan de desbetreffende huurder. Huurgewenning is geen onderdeel van de afspraken die de gemeente en de corporaties hebben gemaakt ten aanzien van het ASP. Huurgewenning gaat hiermee verder dan de gebruikelijke afspraken. De gemeente wil hier met één private partij middels een anterieure overeenkomst niet verder in gaan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de afspraken over huurgewenning onderdeel zijn van het schriftelijk redelijk voorstel dat hij samen met bewonerscommissie overeenkomt.

- 4) Stop de tijdelijke verhuur. Kerckebosch plaatst in alle woningen die vrijkomen huurders met een tijdelijk huurcontract. Dit zou volgens Kerckebosch mogen op grond van de Crisis- en herstelwet. De Gemeente moet onderzoeken of tijdelijke verhuur in dit complex mag en of dit kan worden tegengehouden.

Antwoord:

Vanaf 1 juli 2016 is het op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt mogelijk dat huurder en verhuurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd overeenkomen. Commerciële verhuurders zijn geheel vrij om woningen op basis van deze contracten te verhuren. De initiatiefnemer heeft dit gedaan en hanteert een maximale duur van twee jaar voor de tijdelijke verhuur. Na deze periode kan een nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd worden overeengekomen.

(<https://www.huisadvocaten.nl/nieuws/huurrecht/tijdelijk-verhuren-woonruimte-per-1-juli-2016-mogelijk/>).

- 5) Goed onderhoud van de woningen tot aan de renovatie of de sloop/nieuwbouw. In het ASP staat hierover:

III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat extra aandacht is voor het voorkomen van gebreken.

1 Onderhoud van woningen

- 1.1 De verhuurder verplicht zich om tot het moment van renovatie of sloop zorg te dragen voor goed bewoonbare woningen en een uitstraling van het complex die geen verloedering in de hand werkt;
- 1.2 de verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewonerscommissie over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

Antwoord:

In een brief d.d. 3 juni 2021 heeft de initiatiefnemer aan de huurders met een vast contract laten weten dat de plannen voor sloop/nieuwbouw betekenen dat er voor de komende periode geen langjarig groot onderhoud aan de woningen wordt uitgevoerd. Tijdens de planuitwerking, dus tot de daadwerkelijke sloop, zorgt de initiatiefnemer er voor dat kleinschalig onderhoud wordt gedaan en tijdelijke maatregelen worden getroffen.

De initiatiefnemer heeft EVM Vastgoedmanagement ingeschakeld om hen hierin te adviseren. Huurders met een verzoek voor onderhoud zijn in de gelegenheid gesteld om een inspectie te laten uitvoeren. Hiervan heeft één huurder gebruik gemaakt.

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk 11073015

6) Als Kerckebosch tijdens het proces gaat verkopen, dan gaan de eisen van de overeenkomst over op de nieuwe eigenaar.

Antwoord:

In de in de nog op te stellen anterieure overeenkomst kan een kettingbeding worden opgenomen om de overeengekomen afspraken met de initiatiefnemer over het ASP door te leggen naar een nieuwe eigenaar.

7) Leg de rechten voor de bewoners vast in de anterieure overeenkomst. Denk daarbij aan:

- ASP (o.a. draagvlakmeting)
- Stoppen met tijdelijke verhuur (conform ASP)
- Participatie van de bewonerscommissie bij de anterieure overeenkomst
- Recht op terugkeer naar woningen met eenzelfde oppervlak en gelijkblijvende
- woonlasten
- Een draagvlakmeting onder de bewoners.

Een draagvlakmeting heeft echter alleen zin als het ontbreken van voldoende draagvlak leidt tot een ander plan.

Antwoord:

Zie de antwoorden bij vraag 3 en 4

8) Volgens het coalitieakkoord is sociale huur bij voorkeur corporatiehuur. Wat kan de Gemeente doen, om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen (bij renovatie of bij sloop/nieuwbouw) in bezit komen van één van de Utrechtse Woningbouwcorporaties.

Antwoord:

De gemeente heeft hier geen dwingende instrumenten. De panden en de grond zijn immers in volle eigendom van Kerckebosch. Als gemeente hebben wij benadrukt dat wij het belangrijk vinden dat sociale huur echt sociaal is en aangegeven dat het onze voorkeur heeft dat een mogelijke verkoop aan één van de Utrechtse Woningbouwcorporaties gebeurt. De initiatiefnemer is voornemens dit te doen.

Wij vertrouwen erop dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd.

Hoogachtend,



B. van der Vossen
Directeur Ruimte