

Geachte leden van de raad,

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier en het Sociaal Afsprakenkader (SAK) naar de gemeenteraad gestuurd om vast te laten stellen.

Bewoners van maar liefst 105 woningen aan de Croeselaan zullen als gevolg van het bestemmingsplan uit hun woning moeten vertrekken. Een deel van de woningen wordt gesloopt en een ander deel wordt 'getransformeerd'. Wij zijn sociaal huurders van een woning in het deel wat getransformeerd gaat worden. Wij wonen hier al 15 jaar en moeten dus ons huis uit. Wij maken ons echter grote zorgen over de manier waarop er met ons wordt omgesprongen. Middels deze brandbrief leggen wij u specifiek uit waarom.

HET VERHAAL

De raad wenst in haar motie 'Zorgvuldig omgaan met huidige bewoners en eigenaren Croeselaan.' onder andere het volgende: 'Daarbij het uitgangspunt te hanteren om huurders een vergelijkbare woning tegen eenzelfde huurniveau aan te bieden.' (Motie 2017/243, 7 december 2017.)

Er zijn herhaaldelijk door het college B en W geruststellende woorden geschreven aan de raad, met de boodschap dat er goed voor ons gezorgd wordt als bewoners van de Croeselaan.

'...waarbij steeds het uitgangspunt is dat een royale en sociale optie is gekozen...'
- raadsbrief 26 mei 2021, pagina 3

'Daarbij krijgen alle huurders van een sociale of middeldure huurwoning naar onze overtuiging een gelijkwaardige woning aangeboden in De Foreest.' - raadsbrief 26 mei 2021, pagina 3

'...laten toetsen door een deskundige om er zeker van te zijn dat we zorgvuldig met iedereen omgaan...' - raadsbrief 26 mei 2021, pagina 4

DE REALITEIT

Zoals het nu beschreven staat in het SAK en ontwerpbestemmingsplan zullen wij gedupeerd worden, op de volgende punten.

1. De betekenis van 'gelijkwaardig'

Het college schrijft op 26 mei 2021 in een brief aan de raad op pagina 3:

'Zorgen die gedeeld werden door veel bewoners zijn:

- De betekenis van 'gelijkwaardig'.

Deze zorg komt van huurders die in aanmerking komen voor De Foreest, met name de oppervlakte en de huurprijs van de toekomstige woning geven aanleiding tot veel vragen. Om deze zorgen (deels) weg te kunnen nemen, is een Sociaal Afsprakenkader opgesteld.'

Vervolgens geeft het SAK bewoners echter geen enkele zekerheid op het gebied van oppervlakte en huurprijs. Wel wordt in het SAK (hoofdstuk 3.1) de indruk gewekt dat bewoners mogen meepraten over wat vergelijkbaarheid betekent, maar dat geeft de bewoners geen enkele zekerheid. Zeker niet wanneer het bestemmingsplan eenmaal is goedgekeurd. Dan bestaat er nog slechts het juridische kader en dat is zeer ongunstig.

Gelijkwaardigheid is juridisch namelijk een zeer ruim begrip, zoals de wethouder ongetwijfeld weet. Qua huurprijs is juridisch alles wat binnen het sociale huurniveau valt gelijkwaardig. Een huur van bijvoorbeeld € 250,- is dan gelijkwaardig aan de maximale sociale huur van € 752,33 (prijspeil 2021). Qua oppervlakte is alles wat bij een sociaal huurniveau hoort juridisch gelijkwaardig.

De raad lijkt hiermee onterecht gerustgesteld te worden. Voor ons als bewoners is dit in ieder geval ronduit misleidend en zeer nadelig.

Vraag: is dit wat uw raad in motie 2017/243 bedoelde met vergelijkbaar?

2. Vervangende woonruimte

a. Geen aanbod

Herhaaldelijk is ons verteld en geschreven dat ons een vervangende woning wordt aangeboden, in de Foreest.

'Bewoners met een huidige sociale huur of middeldure huur krijgen een gelijkwaardige woning aangeboden in de Foreest;' - Bewonersbrief 26 mei 2021, door [REDACTED] projectmanager Beurskwartier

Maar er wordt ons niet daadwerkelijk een vervangende woonruimte aangeboden. Er komt een voorrangsregeling voor de Foreest, we kunnen ons aanmelden bij de toekomstige projectontwikkelaar van Beurskwartier 1 of kunnen ons inschrijven bij Woningnet voor de gemeente Utrecht. Er wordt ons géén woning aangeboden.

b. Plannen bieden geen garantie voor vervangende woonruimte

Nergens in het SAK staat beschreven welke zekerheid er voor ons is op vervangende woonruimte wanneer wij uit onze woning moeten vertrekken.

Het college schat in dat er in de Foreest voldoende ruimte is voor de sociale huurders. Die intentie komt echter niet terug in het SAK of het bestemmingsplan.

Volgens het SAK (hoofdstuk 3) kunnen we ons inschrijven bij Woningnet of aanmelden bij de toekomstige projectontwikkelaar. Toekenning gaat volgens een rekenmodel/persoonlijk zoekprofiel. Dat betekent in ons geval dat wij onderaan de lijst terechtkomen. Andere mensen met een urgentieverklaring en voorrangsregeling, maar met een lager inkomen en bijvoorbeeld kinderen gaan dan voor. En die zijn er genoeg. Er is een groot tekort aan woningen binnen de sociale huursector. We zullen moeten afwachten of we mogen reageren en of we aan de beurt komen voor een woning.

Vraag: hoe wordt ons vervangende woonruimte aangeboden?

3. Voorrangsregeling Foreest onduidelijk

In het SAK (hoofdstuk 3) wordt een voorrangsregeling genoemd, maar niet toegelicht. In de stukken die u ter goedkeuring heeft ontvangen staat nergens wat dat precies is en hoe dat werkt.

Waar en door wie zal worden bepaald of er plek voor ons is? En wie krijgt dan voorrang boven wie voor een bepaalde woning, binnen de groep van sociale huurders? Is dat dan weer op basis van het zoekprofiel bij Woningnet?

Vraag: hoe ziet de voorrangsregeling er precies uit?

4. Woongenot aangetast

a. Woonruimte wordt kleiner

Ons werd tijdens bewonersbijeenkomsten verteld dat de woningen in de Foreest kleiner en duurder gaan worden dan we nu gewend zijn en dat niet iedereen die nu een tuin heeft weer een tuin krijgt.

Het college blijft zeer vaag op dit punt en schrijft in haar brief aan de raad op 26 mei 2021 op pagina 2: *'De nieuwe woningen voor de bewoners van de Croeselaan e.o. moeten gelijkwaardig (wat niet wil zeggen gelijk) zijn aan hun huidige woningen.'*

Daarnaast schrijft het college in dezelfde brief op pagina 3: *'Daarbij krijgen alle huurders van een sociale of middeldure huurwoning naar onze overtuiging een gelijkwaardige woning aangeboden in De Foreest.'*

Woningen worden volgens hoofdstuk 2 van het SAK uitgedeeld door Woningnet op basis van een zoekprofiel, op basis van o.a. inkomen en gezinssamenstelling en. Gezinnen met kind(eren) krijgen dus een grotere woning dan wij en bewoners met een lager inkomen krijgen voorrang op bewoners met een hoger inkomen.

Dat betekent in ons geval dat we een kleine woonruimte krijgen, als we al iets kunnen krijgen. En in plaats van in onze eigen tuin te zitten, mogen we dan gaan kijken naar die van een ander. Daar worden we verdrietig van.

Laten we de Foreest los en zoeken we via Woningnet ons heil elders dan blijkt uit een zoekactie dat we binnen Utrecht in een andere (slechtere) buurt terechtkomen op een galerijflat die veel kleiner is dan dat we nu hebben.

In Utrecht is er niks vergelijkbaars dus zullen we gedwongen moeten verhuizen naar een ander dorp. Maar ook hier geldt dat we maar moeten afwachten of en wanneer we aan de beurt komen voor een woning.

Hoe dan ook: feitelijk is het zo dat ondanks motie M243/2017 nergens in het bestemmingsplan of SAK staat dat we een woning terugkrijgen met dezelfde oppervlakte als we nu hebben. Er staat helemaal niets genoemd over de grootte van de woningen in de Foreest. Dat is duidelijk niet in overeenstemming met motie M243/2017. Wij wensen zekerheid op dit belangrijke punt.

b. Geen tuin meer

Het bestemmingsplan laat onder '2.2.4.2 Stedenbouwkundige inpassing van De Foreest' in de schets 'bouwblok De Foreest' zien dat er niet meer dan 9 privétuinen passen op het perceel. Er liggen echter zeker 30 privétuinen achter de te ontruimen woningen aan de Croeselaan. Wij hebben nu een tuin, maar dit betekent dat de kans klein is dat wij weer een privétuin terugkrijgen.

c. Geen parkeerplaats

In het Beurskwartier is geen ruimte meer voor parkeren van auto's, zoals het ontwerpbestemmingsplan duidelijk stelt. Wij zijn afhankelijk van een auto omdat één van ons slecht ter been is. Als autobezitter mogen we straks onze auto parkeren 'op afstand', dus in een andere wijk op flinke afstand van onze woning. Alternatieven zijn er niet voor ons.

Vraag: hoe ziet een vergelijkbare woning eruit, die ons zou worden aangeboden?

5. Stijging woonlasten

a. Huurprijs

Het college stelt in de raadsbrief van 26 mei 2021 op pagina 4 het volgende met betrekking tot de huurprijs:

'Door de huidige woningmarkt en nieuwe regelgeving voor bijvoorbeeld toegankelijkheid en duurzaamheid (zoals woningisolatie) worden de nieuwe gebouwde sociale en middeldure huurwoningen met hogere huurprijs opgeleverd dan een aantal bewoners aan de Croeselaan e.o op dit moment betalen.'

Op basis van onze gezinssamenstelling en inkomen betekent dit volgens Woningnet voor ons een toekomstige stijging in de huurprijs van 242% tot 268%. Dat is een onredelijke, absurde stijging en alles behalve 'hetzelfde huurniveau'. U begrijpt dat ons inkomen niet meestijgt.

Let wel; huurprijzen voor sociale huurwoningen worden met name bepaald door wettelijke regels, en niet door het bestemmingsplan Beurskwartier.

b. Woonlastengarantie

Het SAK biedt daarom een woonlastengarantie om het verschil in woonlasten op te vangen. Deze compensatie is echter beperkt tot maximaal 3 jaar en het maakt niet uit of je hier pas sinds kort woont of al 15 jaar, zoals wij.

Dat vinden wij onredelijk. Na 3 jaar zullen onze lasten enorm stijgen met enorme financiële schade tot gevolg, voor vele jaren. De periode van maximaal 3 jaar is dus veel te kort, in ons geval.

Ook van deze regeling is niet bekend hoe deze precies werkt en wat de voorwaarden en beperkingen zijn. Dat vinden wij vaag en onacceptabel.

Vraag: hoe werkt deze regeling? Wat zijn de voorwaarden en beperkingen?

Vraag: wij verzoeken u om de duur van de compensatie fors te laten verlengen voor de mensen die hier al lang wonen.

6. Alle bewoners Croeselaan mogen reageren op sociale huurwoningen

De stadsvernieuwingsurgentieverklaring (SV-urgentie) uit het SAK is beschikbaar voor alle huurders EN eigenaar-bewoners aan de Croeselaan. Dat betekent dat de bewoners die nu in het midden- en hoge huursegment huren of eigenaar-bewoner zijn ook voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, ongeacht hun inkomen(!). Dit in tegenstelling tot wat het college schrijft in reactie op de ingediende zienswijzen, bij § 3.1.4.1, punt b.

Zie hier de spelregels:

'Uw inkomen is hoger dan € 51.198:

U kunt alleen reageren op vrijesectorhuurwoningen, tenzij u een stadsvernieuwingsurgentie heeft.

Met een inkomen hoger dan € 51.198 en een stadsvernieuwingsurgentie kunt u reageren op woningen vanaf € 678,66 binnen uw zoekprofiel.'

Bron: <https://www.woningnetregioutrecht.nl/Help%20en%20uitleg/Reageren/Inkomensvoorwaarden>

SV-urgentie betekent voorrang op alles en iedereen en is feitelijk een vrijbrief. Navraag bij Woningnet bevestigt dit helaas.

Gezien de huidige torenhoge huren in de vrije sector en de krapte op de woningmarkt is het natuurlijk niet onwaarschijnlijk dat men van deze mogelijkheid gebruik van wil maken, wat het vinden van een andere woning voor ons als sociaal huurder nog moeilijker zal maken. Het is een

vorm van oneerlijke concurrentie. Mensen die nu sociaal huren zouden voorrang moeten krijgen op sociale huurwoningen.

Vraag: wij verzoeken het SAK zo te laten aanpassen, dat bewoners die nu sociaal huren voorrang krijgen op een sociale huurwoning.

CONCLUSIE

Vaag en misleidend

Ondanks wat het college her en der stelt met betrekking tot zorgvuldigheid en onze zorgen, geeft het huidige ontwerpbestemmingsplan en SAK ons in werkelijkheid geen enkele zekerheid op een vervangende woning of een gelijkwaardige woning qua o.a. huurprijs en oppervlakte.

Het ontwerpbestemmingsplan en SAK zijn dus veel te vaag op punten die voor ons zeer van belang zijn. Het college is er tot op heden helaas niet in geslaagd duidelijkheid te verschaffen, ongeacht de terechte zorgen die al jaren worden geuit. Hieruit blijkt dat er helemaal niet goed voor ons gezorgd gaat worden.

Aangezien het college wel heeft uitgesproken dat het naar haar overtuiging een gelijkwaardige woning heeft aangeboden, vrezen wij het ergste. Wij zijn dan ook van mening dat zowel de bewoners als de raad worden misleid.

Vraag: hoe gaat de raad ervoor zorgen dat er zorgvuldig met ons als sociale huurders zal worden omgegaan?

De rekening

Met dit bestemmingsplan verwacht de gemeente een positief financieel resultaat te behalen. De toekomstige commerciële projectontwikkelaars gaan hier ongetwijfeld grof geld aan verdienen, zo leert de geschiedenis helaas. Ook de eigenaren van de te ontruimen woningen zullen volledig en royaal worden gecompenseerd, zo valt te lezen.

Het is dan extra wrang dat juist sociale huurders zoals wij de rekening mogen betalen. Wij zullen namelijk forse financiële schade lijden en gedupeerd raken. Wij zullen worden geconfronteerd met veel minder woning voor veel meer geld, en dat blijft zo.

Vraag: uw goedkeuring van dit ontwerpbestemmingsplan en SAK zal erin resulteren dat wij financieel zwaar gedupeerd raken. Zo kan het toch niet bedoeld zijn?

Klem tussen wal en schip

Wij zitten klem. We komen helaas niet in aanmerking voor huur in de vrije sector of voor een koopwoning. Kortom, onze toekomst hangt af van uw beslissing.

Wij vragen u om oprechte zorgvuldigheid, om te voorkomen dat wij tussen wal en schip belanden.

Laat de onterecht geruststellende woorden van het college eerst eens concreet hun weg vinden in het bestemmingsplan, voordat u uw goedkeuring geeft.

Tot slot aan u dus de concrete vraag: hebben de sociale huurders erop mogen vertrouwen dat hun financiële situatie niet verandert als uitvoering wordt gegeven aan deze plannen?

Voor meer informatie zijn we graag beschikbaar.

Hoogachtend,

Bewoners Croeselaan, Utrecht