

## Weltevredenstraat en Bataviastraat

### Samenvatting Inloopspreekuur bewoners - donderdag 20 juli 2023

Op het inloopspreekuur waren bewoners van 8 woningen aanwezig en de projectteamleden vanuit Bo-Ex Erik Buitenkamp, Ahmed Darkik en Laura Werner.

De vragen die gesteld zijn, hebben wij weergegeven in het blauw. De antwoorden vindt u steeds onder de vraag in het zwart.

#### **BELANGRIJK**

**Bent u nog niet ingeschreven bij Woningnet? Doet u dit dat alstublieft zo snel mogelijk.**

De kosten hiervoor worden vergoed door Bo-Ex. U kunt zich inschrijven via de website <https://www.woningnetregioutrecht.nl/>.

Heeft u hier hulp bij nodig, neemt u dan contact op met Ahmed Darkik, Sociaal Projectleider van Bo-Ex.

**Zorg er ook voor dat u goed staat ingeschreven in het GBA van de gemeente Utrecht.**

Het is belangrijk dat de huidige samenstelling van uw huishouden klopt met de gegevens in het GBA. Op basis van de samenstelling van uw huishouden kunt u straks reageren op woningen die passend zijn via woningnet.

#### **Is het Sociaal Projectplan al klaar?**

In Gemeente Utrecht geldt het Algemeen Sociaal Plan (ASP 2023). Het ASP benoemt de basis aan rechten en plichten die huurders in Utrecht hebben bij sloop of renovatie van hun woning. U kunt dit downloaden van de website van Stichting STUW bij documenten <https://www.stuw.nl/document/>

De titel is: [Het Utrechtse Participatie Model 2023 \(met Algemeen Sociaal Plan\)](#)

In het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat worden daarnaast project specifieke afspraken gemaakt. Hier zijn we nog over in gesprek met de Bewonerscommissie.

#### **Wanneer gaat het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat in?**

Het Sociaal Projectplan gaat in wanneer er draagvlak behaald is. Eerst mogen alle zittende huurders met een regulier huurcontract via een stemformulier kenbaar maken of zij wel of niet instemmen met het Sociaal Projectplan. Er is draagvlak behaald als minimaal 60% van de zittende huurders met een regulier huurcontract instemt met het Sociaal Projectplan.

#### **Komt er na dit spreekuur ook nog een keer een bewonersavond?**

Jazeker. De bewonerscommissie is van plan, om samen met het projectteam van Bo-Ex een bewonersavond te organiseren om het concept Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat te presenteren en toe te lichten.

### Wanneer wordt het draagvlakproces uitgerold?

Gemeente Utrecht is terughoudend met het slopen van woningen. Daarom vraagt zij Bo-Ex een initiatiefdocument in te dienen. De verschillende afdelingen van Gemeente Utrecht kunnen dan een reactie geven op het plan. Vindt de gemeente het plan voldoende kansrijk, dan wordt dit door het college van B&W vastgesteld. Wanneer het intentiedocument is vastgesteld, zal de draagvlakmeting kunnen plaatsvinden.

### Hoe lang gaat het duren voordat Bo-Ex en de gemeente het initiatiefdocument hebben ondertekend?

We hopen dat het lukt om een vastgesteld initiatiefdocument te realiseren voor het eind van 2023.

### Wanneer worden de urgenties verstrekt?

Stadsvernieuwingsurgenties worden verstrekt door Gemeente Utrecht wanneer er draagvlak is behaald. Er is draagvlak behaald als minimaal 60% van de zittende huurders met een regulier huurcontract instemt met het Sociaal Projectplan.

- U kunt een 'regio-urgentie' krijgen. Daarmee krijgt u voorrang op een woning die bij uw situatie past in de gemeentes in de regio. Dus in bijvoorbeeld De Bilt, Woerden of IJsselstein.
- U kunt ook een 'stadsurgentie' krijgen. Daarmee krijgt u voorrang op een woning die bij uw situatie past in de gemeente Utrecht. Deze stadsurgentie krijgt u tegelijk met de regio-urgentie.
- U kunt gebruikmaken van de 'terugkeervoorrang'. Daarmee hebt u voorrang op mensen die niet op die plek gewoond hebben. Hier kunt u gebruik van maken als u verhuisd bent met een regio-urgentie of een stadsurgentie. En u wilt terugkeren naar uw eerdere woning die nu ofwel nieuw gebouwd is ofwel flink opgeknapt is.
- Het uitgeven van de urgenties door Gemeente Utrecht duurt ongeveer 6 weken vanaf het officiële bericht van Bo-Ex dat er draagvlak is behaald.

### Hoe lang gaan de urgenties gelden?

De urgenties gelden voor 1 jaar. Wanneer u urgentie krijgt kunt u daarmee reageren op woningen via woningnet. Wanneer u na 6 maanden nog geen nieuwe passende woning heeft gevonden, zal Bo-Ex met u in gesprek gaan om te kijken waarom u nog geen woning heeft kunnen vinden.

### Welke verhuismogelijkheden zijn er nog naast urgenties en 100% woonduur?

De woningcorporaties in de regio Utrecht willen graag doorstroming bevorderen. Daarom krijgen huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen voorrang. Zo hopen de woningcorporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. Huurt u een sociale huurwoning in de regio Utrecht met minimaal 4 kamers en wilt u verhuizen naar een woning met maximaal 3 kamers? Dan komt u misschien in aanmerking voor de voorrangsregeling Van Groot naar Beter. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ahmed Darkik, Sociaal Projectleider van Bo-Ex.

### **Kunnen we nu al verhuizen?**

U kunt nu al verhuizen zonder urgentie binnen gemeente Utrecht. De jaren die u woont in uw te slopen woning, mag en kunt u gebruiken als inschrijftijd. Woont u bijvoorbeeld al 15 jaar in uw huis? Dan kunt u op het woningaanbod van WoningNet reageren met 15 jaar inschrijftijd. De regeling verhuizen zonder urgentie geldt alleen in de gemeente Utrecht.

### **Krijg ik verhuiskostenvergoeding wanneer ik nu verhuis zonder urgentie?**

Het is mogelijk voor Bo-Ex om bewoners die nog voor de draagvlakmeting vertrekken een volledige verhuiskostenvergoeding uit te keren. De vertrekkende bewoner(s) tellen dan mee als een "Ja-stem" in de draagvlakmeting. Hiervoor is instemming van de bewonerscommissie vereist. Op dit moment heeft Bo-Ex nog geen instemming ontvangen van de bewonerscommissie.

### **Kan ik verhuizen naar buiten de regio?**

U kunt zeker verhuizen naar buiten de regio. Alleen kan dit niet op basis van uw stadsvernieuwingsurgentie. Uw urgentie geldt niet voor woningen buiten gemeente en regio Utrecht. Wanneer er draagvlak is behaald en u verhuist naar een woning buiten de regio, ontvangt u wel verhuiskostenvergoeding van Bo-Ex.

### **Bij welke mogelijkheden voor verhuizen ontvangt wij verhuiskostenvergoeding?**

U ontvangt van Bo-Ex verhuiskostenvergoeding wanneer u verhuist nadat het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat in werking is getreden. Het Sociaal Projectplan treedt in werking wanneer er voldoende draagvlak is behaald. Er is draagvlak behaald als minimaal 60% van de zittende huurders met een regulier huurcontract ingestemd heeft met het Sociaal Projectplan.

Wanneer u verhuist voordat het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat in werking is getreden, ontvangt u geen verhuiskostenvergoeding. Behalve wanneer de bewonerscommissie hiermee instemt. Dan telt u mee als een "Ja-stem" tijdens de telling van de draagvlakmeting.

### **Wanneer vraagt Bo-Ex of een bewoner terug wil keren naar de nieuwbouw?**

Wanneer u de huur van uw huidige woning opzegt bij Bo-Ex vragen wij u om, wanneer u wilt terugkeren, dit ook aan ons door te geven.

### **Ik woon nu in een benedenwoning. Krijg ik dan voorrang op weer een benedenwoning?**

U krijgt niet specifiek voorrang op een benedenwoning. Wanneer u graag wil terugkeren in de nieuwbouw aan de Weltevredenstraat/Bataviastraat heeft u terugkeervoorrang. Dit betekent dat u voorrang heeft op andere huurders die niet eerder op deze locatie hebben gewoond. U kunt zich inschrijven voor de woning die u graag zou willen bewonen. Deze woning moet wel passen bij uw profiel en de samenstelling van uw huishouden. Wanneer er meerder "terugkeerders" reageren op dezelfde woning gaat het toewijzen op basis van woonduur.

### **Wat worden de huren als ik terugkeer naar de nieuwbouw?**

Op dit moment is nog niet bekend wat er terug gebouwd gaat worden. Daarom kunnen we onmogelijk weten wat de huren worden van de nieuwbouwwoningen. Wat we wel kunnen zeggen is dat Bo-Ex woningen zal bouwen in de verschillende huurklassen Woningen met een kale huur onder € 808,06 (peildatum 2023) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen worden vier segmenten onderscheiden:

1. Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46. Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.
2. Boven € 442,46 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 647,19 per maand. Tot die grens kunnen een- en tweepersoonshuishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft.
3. Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 693,60. Tot die grens kunnen gezinnen van drie of meer personen huurtoeslag ontvangen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.
4. Huurwoningen boven de € 808,06 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn, maar die boven de € 808,06 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

### **Wat wordt de huur als ik verhuis naar een andere woning?**

Wanneer u nu al heel lang in uw huidige woning woont is de kans zeer groot dat uw nieuwe woning een hogere huur zal hebben dan uw huidige huur. Dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning als het verschil tussen oude en nieuwe huur, na correctie voor de huurtoeslag, meer bedraagt dan € 50. Dit is een eenmalige vergoeding om aan een hogere huur te wennen. Deze regeling is er voor huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen onder € 44.036 (prijspeil 2023). In het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat kunt u hier straks meer informatie over vinden.

### **Wij verdienen nu boven de sociale huurgrens, komen wij nog wel in aanmerking voor een sociale huurwoning als er gesloopt gaat worden?**

Op het moment dat u een stadsvernieuwingsurgentie krijgt kunt u altijd verhuizen naar een sociale huurwoning. Er wordt bij het toewijzen van woningen een uitzondering gemaakt op het inkomen als u te veel verdient voor ene sociale huurwoning.

### **Kunnen wij informatie over de nieuwbouw ontvangen wanneer daar iets over te vermelden is?**

Wanneer duidelijk is wat er zal worden terug gebouwd kunnen wij de bewoners die hebben aangegeven te willen terugkeren hierover informeren.

### **Als ik verhuis naar een andere woning dan is er een mogelijkheid dat ook die woning zal worden gerenoveerd of gesloopt. Hoe kom ik daar achter?**

Als u reageert op een andere woning via woningnet is het altijd door om aan de verhuurder te vragen of er de komende 10 jaar plannen zijn voor groot onderhoud, renovatie en/of sloop.

Daarnaast is het handig om op het energielabel van de woning waarop u reageert te letten. Woningen met een goed energielabel zijn vaak al gerenoveerd of het zijn nieuwe woningen. Wanneer u in een woning met een goed energielabel woont, is de kans op sloop of renovatie zeker kleiner.

### **Mag mijn afwerkvloer blijven liggen als ik de woning moet gaan opleveren?**

In het Sociaal Projectplan Weltevredenstraat/Bataviastraat staat straks aangegeven hoe u uw huidige woning moet opleveren aan Bo-Ex. Wanneer u uw huur opzegt wordt er altijd een afspraak gemaakt met een opzichter van Bo-Ex. Met hem of haar bespreekt u dan wat er eventueel in de woning kan blijven en wat u moet verwijderen. Wat u in de woning mag achterlaten heeft ook te maken met op welk moment u gaat verhuizen. Wanneer u al snel verhuist en uw vloer nog goed bruikbaar en netjes is, kan deze bijvoorbeeld gebruikt worden door een tijdelijke huurder die er zal wonen tot kort voor de sloop. Het is dus van meerdere factoren afhankelijk. De opzichter van Bo-Ex maakt hierover afspraken met u.