

# Nolenslaan 1 t/m 31-I

Sociaal Projectplan; informatie en afspraken over sloop, nieuwbouw en financiële vergoedingen



# Inhoud

1. Inleiding	4
2. Van de bewonerscommissie	6
3. Begrippenlijst	7
4. Wat kunt u vanaf nu verwachten	8
5. Stap 1 Uw Mening - De Draagvlakmeting	10
6. Stap 2 Het vinden van een ander huis	12
7. Stap 3 Opzeggen huurcontract en achterlaten huidige woning	16
8. Stap 4 U ontvangt de afgesproken vergoedingen	18
9. Stap 5 Sloop & Nieuwbouw	22
10. Vragen en contactpersonen	24
11. Handig om te weten	25
Bijlage 1: Ruimte om vragen op te schrijven	26
Bijlage 2: Woningnet Regio Utrecht tips	28
Bijlage 3: Informatie over passend toewijzen	30
Bijlage 4: Wijkindeling Utrecht – Wijk Noordoost	33
Bijlage 5: Huurgewenning	34
Bijlage 6: Huurtoeslag	35



In deze brochure staat belangrijke informatie. Lees het daarom goed door en bewaar het.

# 1. Inleiding

In april 2020, tussen 2 lockdowns in, hebben wij samen met de leden van de bewonerscommissie gesprekken met de bewoners gevoerd; het woonwensenonderzoek. De plek in de stad, de groene omgeving, de voorzieningen dichtbij en toch een rustige woonomgeving zijn allemaal kwaliteiten die de meeste van u enorm waarderen aan het wonen op de Nolenslaan. U begrijpt dat er iets met de woningen moet gebeuren. Toch is de boodschap slopen met vervangende nieuwbouw geen makkelijke. Het is een ingrijpende gebeurtenis, omdat u moet verhuizen. Op de plek van de oude woningen bouwt Portaal nieuwe woningen.

Om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de gevolgen van een sloop/nieuwbouwtraject heeft Portaal voor u als bewoner deze brochure opgesteld. In de brochure geven wij u informatie over de vastgelegde afspraken over de positie, rechten en plichten van u als bewoner en van Portaal als verhuurder.

**De volgende medewerkers van Portaal beantwoorden graag uw vragen.**



**Kenan Karakis**

Bewonersbegeleider.  
Vragen over deze brochure en huisbezoeken.



**Ilse Houtman**

Sociaal Projectleider  
en huisbezoeken.

Deze brochure is tot stand gekomen in samenwerking met de bewonerscommissie Nolenslaan. Het is een uitwerking en aanvulling op buurtniveau van het Algemeen Sociaal Projectplan van de stad Utrecht dat de corporaties en huurdersorganisaties met elkaar overeengekomen zijn.

Verder zijn algemeen geldende zaken vastgelegd zoals informatieverstrekking, begeleiding, beëindiging van het huurcontract, ondersteuning, herhuisvesting, terugkeergarantie, vergoedingen en betaalbaarheid.

Met vriendelijke groet,

Ilse Houtman  
Sociaal Projectleider



In deze brochure staat veel informatie. Is iets niet duidelijk? Stel uw vraag tijdens de inloop of tijdens het huisbezoek. Of mail naar [Nolenslaan@portaal.nl](mailto:Nolenslaan@portaal.nl) of bel met onze bewonersbegeleider, Kenan Karakis via 088 – 767 86 14

Deze brochure bevat belangrijke informatie. Kunt u het niet lezen? Vraag dan hulp aan uw burens of familie.

کتلئاع دارفأ نم درف وأ کناریج دحأ نم ؤدع اسمل ذئدن ع بلطأ ؟ ؤل اسرل هذه ؤءارق یل ع ارداق تسرل

Bu mektupda onemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komsu veya yakinlarinizdan yardım isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this, please ask your family or neighbours for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure n'hesitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

## 2. Van de bewoners- commissie

Beste Nolenslaan bewoner, buurman of buurvrouw,

Wij hebben heel hard gewerkt voor dit Sociaal Projectplan. We hebben ons best gedaan om voor u en alle bewoners goede afspraken te maken en we zijn tevreden met het resultaat. De bewonerscommissie en Portaal waren het niet altijd met elkaar eens, maar dat stond een prettige samenwerking nooit in de weg. We bleven altijd naar elkaar luisteren, met oog voor het belang van de bewoners.

De Bewonerscommissie Nolenslaan heeft Portaal een positief advies gegeven voor dit Sociaal Projectplan. In deze brochure leest u welke afspraken er zijn gemaakt met Portaal voor bewoners. Tijdens de draagvlakmeting mag u uw oordeel geven over het plan. Wij hopen natuurlijk dat u ook positief bent en 'ja' stemt voor dit Sociaal Projectplan.

### Waarom hebben wij positief advies uitgebracht

In het plan staan een aantal belangrijke financiële afspraken. Deze afspraken zorgen

ervoor dat bewoners zo goed mogelijk worden gecompenseerd voor de gevolgen van sloop en verhuizen. Een voorbeeld is de afspraak over huurgewenning. Huurgewenning is een financiële vergoeding voor wanneer uw nieuwe sociale huurwoning duurder is dan de huidige woning. Wie in aanmerking komt voor huurgewenning en wat de voorwaarden zijn, leest u in Stap 4.

We weten dat veel bewoners graag willen terugkeren naar de nieuwbouw. Daarom hebben we ook goede afspraken gemaakt om het recht op terugkeer te waarborgen voor alle bewoners die dat willen.

### Bedankt!

We bedanken de bewoners van de Nolenslaan voor hun geduld, inbreng en betrokkenheid. We zijn blij en dankbaar dat u ons het vertrouwen gaf om op te komen voor uw belangen. Daarnaast willen we een persoon in het bijzonder bedanken: Jiska Ruis. Als professionele begeleider van de bewonerscommissie heeft Jiska ons bijgestaan met raad en daad. Met de hulp van Jiska hebben wij als bewonerscommissie echt het verschil gemaakt voor de bewoners.

Annerieke, Annelotte, Annemiek, Gail en Marylinn  
Bewonerscommissie Nolenslaan



## 3. Begrippenlijst

### Algemeen Sociaal projectplan

**Utrecht (ASP):** Een overeenkomst met afspraken op Utrechts stedelijk niveau over renovatie en sloop van sociale huurwoningen tussen de huurderorganisaties en de woningbouwverenigingen.

**Bewonerscommissie:** De huurders die de bewoners van een complex, in dit geval de Nolenslaan 1 tot en met 31-1, vertegenwoordigen in het overleg met de verhuurder.

**Corporatie:** Verzamelnaam van wettelijk erkende woningbouwverenigingen en woningstichtingen.

**Draagvlakmeting:** Toets of er voldoende steun is voor de ingreep met het daarbij behorende Sociaal Projectplan.

**Huurdersorganisatie:** Belangenorganisatie voor huurders.

**Peildatum:** De datum waarop het Sociaal Projectplan in werking treedt.

**Sociaal Projectplan (SPP):** Document waarin de positie, rechten en plichten van de bewoners en van Portaal zijn vastgelegd voor een specifiek project. In dit geval de voorgenomen sloop met vervangende nieuwbouw van de woningen aan de Nolenslaan 1 tot en met 31-1 in Utrecht.

**Sociaal Maatwerk:** Document waarin de individueel gemaakte afspraken worden vastgelegd.

**Wooncarrière:** Verhuizing naar een andere woning die aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder.

### Stadsvernieuwingsurgentie/SV-urgentie:

Dit is de urgentie die een huishouden krijgt wanneer de woningbouw de woning wil vervangen voor nieuwbouw. Met een SV-urgentie heeft het huishouden voorrang op alle woningen die in de wijk vrij komen via WoningnetUtrecht.nl.

**Passendheidseisen:** Voor iedere woning die wordt aangeboden op WoningNet kunnen eisen gelden ten aanzien van uw inkomen en/of grootte van uw huishouden. Dit zijn de passendheidseisen. Deze eisen staan in de advertentie. Dit noemen we passend toewijzen.

**Terugkeerders:** Dit zijn bewoners/huishoudens die als gevolg van de sloop van hun woning eerst naar een andere woning verhuizen en vanuit de nieuwe woonsituatie terug mogen keren naar de nieuwbouw op de plek van hun oude woning.

**Huurgewenning:** Dit is een financiële regeling om de overgang naar de nieuwe, hogere huur geleidelijk te laten verlopen.

## 4. Wat kunt u vanaf nu verwachten

De woningen op de Nolenslaan voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. U heeft in de woning last van vocht, tocht en kou. Met onderhoud of renovatie zijn deze problemen niet op te lossen. De woningen zijn ook gehorig. Het is onmogelijk om deze problemen allemaal op een betaalbare manier op te lossen. Daarnaast moeten de woningen door onderhoud of renovatie niet alleen voldoen aan deze tijd maar moeten we de woningen ook toekomstbestendig maken. Hierbij moet u denken aan het gasloos maken van de woningen. Door de woningen te slopen ontstaat er plaats om kwalitatief goede nieuwe woningen te bouwen. Deze zijn energiezuinig, comfortabel en veilig. Daarnaast kunnen we extra woningen toevoegen aan de woningvoorraad in Utrecht.

Er komt veel op u af. In onderstaand schema geven wij dit kort weer. Dit lichten wij in de komende hoofdstukken toe.

De plannen in deze brochure kunnen we alleen uitvoeren als:

- 60 % van de stemmers instemmen met het plan;
- de gemeente instemt met de nieuwbouwplannen (SPVE);
- Portaal de financiering rond krijgt;
- Portaal alle noodzakelijke vergunningen krijgt.



<b>Stap 1:</b> De draagvlakmeting	U ontvangt deze brochure. Wij nodigen u uit voor een informatiebijeenkomst. Uw geeft uw mening en brengt uw stem uit. Breng altijd uw stem uit. Uitslag draagvlakmeting.
--------------------------------------	---



<b>Stap 2:</b> Het vinden van een ander huis	U ontvangt een stadsvernieuwingsurgentie. U gaat op zoek naar een andere woning.
---	---



<b>Stap 3:</b> Opzeggen huurcontract en achterlaten huidige woning	U zegt de huur op. Of Portaal zegt u de huur op.  U levert de sleutel van uw huidige woning in.
---	--



<b>Stap 4</b>	U ontvangt de afgesproken vergoedingen.
---------------	---



<b>Stap 5:</b> Sloop & Nieuwbouw	De woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. Terugkeer van de 'oud bewoners'.
-------------------------------------	---



# 5. Stap 1: Uw Mening - De Draagvlakmeting

## Wat is het en waarom?

Portaal wil graag dat zo veel mogelijk bewoners achter het plan staan. Minimaal 60% van stemmers moet instemmen met de plannen. Dit hebben we (huurderskoepels en corporaties) zo afgesproken in het Algemeen Sociaal projectplan (ASP) van Utrecht. Daarom voert Portaal een draagvlakmeting uit. Een draagvlakmeting betekent dat wij aan alle huishoudens vragen of zij het met onze plannen en het sociaal projectplan eens zijn.

## Wie brengt de stem uit?

Portaal vraagt aan alle huishoudens van de Nolenslaan 1 tot en met 31- I om over de sloopplannen en het sociaal projectplan te stemmen. In een huishouden mag alleen de hoofdhuurder een stem uitbrengen. Alleen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd (vast huurcontract) mogen stemmen. U krijgt hiervoor deze brochure en een invulformulier. U vult op dat formulier in of u wel of niet instemt met de sloopplannen en het sociaal projectplan.

## Waar vindt u alle informatie?

We informeren u graag zo goed mogelijk, daarom stellen wij u in de gelegenheid om vragen te stellen. Naast deze brochure is er:

- Een informatiemoment;
- De mogelijkheid dat we bij u thuiskomen zodat u uw persoonlijke vragen kunt stellen.

Wij hopen dat u dan voldoende informatie heeft om te besluiten of u instemt met de sloop en het sociaal projectplan.

## Huisbezoek - Sociaal Maatwerk

Nadat u de brochure heeft ontvangen is het

mogelijk dat wij bij u langskomen zodat u persoonlijk al uw vragen kunt stellen. U mag iemand uitnodigen, die u vertrouwt, om bij dit gesprek aanwezig te zijn. Bijvoorbeeld een vriend, familielid, iemand van de bewonerscommissie of begeleider. Tijdens dit bezoek worden minimaal de volgende punten besproken:

- ✓ De stappen en planning over het sloopbesluit.
- ✓ Uw rechten en plichten.
- ✓ Uw zoekprofiel op [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl).
- ✓ Uw vragen en bijzonderheden. Tip: schrijf deze vooraf op.

Alle afspraken die we met u maken, leggen we schriftelijk vast in een Sociaal Maatwerk.

## Inleveren stemformulier - Anoniem

U ontvangt van Portaal bij deze brochure een stemformulier. Met dit formulier brengt u anoniem uw stem uit. Op het formulier staat wanneer u dit uiterlijk in moet leveren. U kunt het stemformulier inleveren in de brievenbus van Nolenslaan 11.

## Spelregels voor het stemmen

- Een volledig ingevuld formulier telt als één stem.
- Huishoudens die geen formulier invullen tellen niet mee. Het is daarom belangrijk dat u een volledig ingevuld formulier inlevert.
- Lege woningen tellen niet mee.

## Wie telt de stemmen?

De bewonerscommissie en Portaal komen na de draagvlakmeting samen. Wij tellen dan de stemmen gezamenlijk.



## Uitslag stemming

U ontvangt een brief van Portaal waarin de uitslag van de stemming staat.

## Minimaal 60% van de stemmers stemden 'ja'

Stemt minimaal 60% van de stemmers 'ja' dan gaat het plan door en vragen wij urgentie voor u aan. U kunt dan met voorrang en recht op verhuiskostenvergoeding op zoek naar een andere woning. Ook komt u in aanmerking voor alle afspraken en regelingen die we in deze brochure noemen.

## Minimaal 60% van de stemmers stemde 'ja', maar u stemde 'nee'

Ook als u 'nee' heeft gestemd maar minimaal 60% van de stemmers heeft 'ja' gestemd, gaat het plan door. Ook voor u gelden dan alle afspraken, regelingen en vergoedingen zoals beschreven in dit boekje.

## Minder dan 60% van de stemmers stemt 'ja'

Wanneer minder dan 60% van de stemmers instemt met het plan dan gaan we samen met de bewonerscommissie onderzoeken om welke redenen mensen tegen het plan hebben gestemd en of dat opgelost kan worden met een aanpassing in het plan die ook voor Portaal haalbaar is. Als het plan aangepast kan worden, moet er voor het aangepaste plan opnieuw een draagvlakmeting worden gehouden.

Is er dan nog geen 60% draagvlak? Dan treden we in overleg met de gemeente.

# 6. Stap 2: Het vinden van een ander huis

Als het draagvlak is behaald, vraagt Portaal stadsvernieuwingsurgentie voor u aan. Nu kunt u met voorrang op zoek gaan naar een andere woning. Hoe doet u dat?

## Verhuizen naar een andere woning, hoe werkt dat?

Er zijn voor u drie mogelijkheden om te verhuizen naar een bestaande woning:

- U reageert met uw stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) op vrijkomende woningen die voldoen aan uw zoekprofiel in de stad Utrecht.
- U reageert met uw sv-urgentie op vrijkomende woningen die voldoen aan uw zoekprofiel in de regio Utrecht. De regio Utrecht bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein,

- Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.
- Als u in de regio wilt verhuizen naar een benedenwoning of eengezinswoning dan geeft uw urgentie geen voorrang op deze woningen. U kunt wel reageren met uw inschrijftijd. Hoe langer uw inschrijftijd is, hoe groter uw kans is om de woning toegewezen te krijgen. Wanneer u op deze manier een woning vindt, vervalt daarna uw inschrijving bij WoningNet. Wij raden u aan om u binnen 12 maanden na het tekenen van het nieuwe huurcontract opnieuw in te schrijven bij Woningnet omdat u alleen dan 75% van de opgebouwde inschrijftijd behoudt.



## Toelichting en uitleg op het schema

### Stadsvernieuwingsurgentie

Wanneer er voldoende draagvlak is behaald, vraagt Portaal de stadsvernieuwingsurgenties (sv-urgentie) voor u aan. Deze komen automatisch bij uw inschrijving bij Woningnet te staan. U hoeft daar zelf niks voor te doen. Op het moment dat u een sv-urgentie heeft, kunt u met voorrang en recht op een verhuiskostenvergoeding een andere woning zoeken. In principe reageert u zelf met uw sv-urgentie op woningen die worden geadverteerd op Woningnet. De spelregels en mogelijkheden leggen we in dit hoofdstuk uit.

Vindt u het lastig om zelf te reageren op woningen dan kunt u hierbij hulp krijgen. Geef u dit aan tijdens het persoonlijk gesprek of neem contact op met Kenan.

### Inschrijving Woningnet

Let op: uw sv-urgentie en terugkeervoorrang geldt alleen wanneer u bent ingeschreven bij Woningnet Utrecht. Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via [www.woningnetregioutrecht.nl/](http://www.woningnetregioutrecht.nl/)

### Sv-urgentie; stad én regio

U komt in aanmerking voor alle woningen die worden aangeboden via Woningnet Utrecht en die voldoen aan uw zoekprofiel. In uw zoekprofiel staat op welke woningen u met uw urgentie kunt reageren. U krijgt een zoekprofiel voor de stad Utrecht. Hiermee mag u op alle woningen in de stad Utrecht reageren. U mag wooncarrière maken. Dat betekent dat u van een flat naar een ééngesinswoning of benedenwoning mag. Uiteraard moet u wel voldoen aan de passendheidseisen die in de advertentie op Woningnet staan. Wilt u reageren op een woning in de regio Utrecht

dan mag u geen wooncarrière maken. Dat is het zoekprofiel voor de regio Utrecht. Als u nu op een flat woont op de 3e verdieping dan mag u reageren op een etagewoning (bovenwoning of flat) vanaf de 1e verdieping en hoger.

### Passend Toewijzen

Voor iedere woning die wordt aangeboden op WoningNet kunnen eisen gelden betreft de passendheid van uw inkomen en/of grootte van uw huishouden. Deze eisen staan in de advertentie. Dit noemen we passend toewijzen. In bijlage 3 leggen we dit uit. Het allerbelangrijkste is dat u goed staat ingeschreven bij Woningnet, dat uw gegevens kloppen. Dan krijgt u automatisch de woningen aangeboden die bij uw situatie (zoekprofiel) passen.

### Uw inkomen is boven de € 40.765 (alleenstaanden) of € 45.014 (meerpersoons huishouden)

Omdat uw woning gesloopt wordt, en u hierdoor genoodzaakt bent om te verhuizen, mag u ook met een belastbaar inkomen boven de € 40.765 (alleenstaanden) of € 45.014 (meerpersoons huishouden) verhuizen naar een sociale huurwoning met een maximale huurprijs van €763,47 (prijsspeil 2022). Uiteraard kunt u ook kiezen voor een woning in de vrije sector.

### Persoonlijk zoekprofiel/woonwensen

Het is belangrijk dat u ingeschreven staat bij Woningnet Utrecht en dat uw gegevens kloppen. Met name uw huishouden en het inkomen. U kunt ook aangeven welke wijken uw voorkeur hebben. Dit zijn uw woonwensen. Wanneer u zich opgeeft voor het Digizine van Woningnet krijgt u tweemaal per week een e-mail met de beschikbare woningen die bij uw zoekprofiel/ woonwensen passen. U maakt daarna de keuze om op deze woningen te reageren.

### Duur urgentie

Vanaf de datum van uw urgentie heeft u één jaar (12 maanden) de tijd om andere woonruimte te vinden. Na vijf maanden gaan de bewonerscommissie Nolenslaan en Portaal met elkaar in overleg. Of er ruimte is om de duur van de urgentie te verlengen is afhankelijk van de procedures rondom de vergunningen van de nieuwbouw. Wanneer deze voor vertraging van de nieuwbouw zorgen, kunnen wij in overleg met de bewonerscommissie bepalen of het mogelijk is om de duur van de SV-urgentie te verlengen met 3 of 6 maanden. Dat is bovenop de 12 maanden die de urgentie geldig is.

### Behoud inschrijftijd

Staat u al ingeschreven? Dan vervalt uw inschrijftijd niet op het moment dat u met uw sv-urgentie een andere woning gevonden heeft!

### Extra eisen

In de advertentie op Woningnet kunnen extra eisen worden gesteld. Deze eisen gelden dan ook voor u. Ook al heeft u een sv-urgentie. Een extra eis kan bijvoorbeeld uw leeftijd zijn. Is de woning bijvoorbeeld voor 55+? Dan kunt u hierop alleen reageren als de hoofdhurder 55 jaar of ouder is.

### Hoe bepaalt Woningnet de volgorde

De volgorde van **woningtoewijzing**:

1. Sv-urgenten met terugkeervoorrang.
2. Doorschuifkandidaten (hierbij mag geen wooncarrière gemaakt worden. Een doorschuifkandidaat is een huurder die al in het complex woont waar de woning vrij komt. De huurder die met zijn inschrijving reageert is de doorschuifkandidaat.
3. Urgenten (iedereen met een urgentie, dus ook de sv-urgenten).
4. Overige woningzoekenden.

Wanneer **twee urgenten** op dezelfde woning reageren is er een rangorde:

1. Bewoners met het recht op terugkeer hebben de allerhoogste voorrang.
2. Daarna volgen de bewoners uit de wijk volgens de officiële wijkenindeling van Utrecht. Voor u is dit de wijk Noord-Oost. Zie bijlage 4.
3. Daarna geldt de oudste peildatum van urgentie. Dit is de datum dat de urgentie is afgegeven.
4. Daarna gaat de woonduur gelden van de urgenten. Dat wil zeggen dat degene die het langst in de huidige woning woont voor gaat.
5. Is ook dit gelijk dan gaat de oudste bewoner voor de jongere bewoner.
6. Indien de bewoners ook precies even oud zijn, dan wordt via loting bepaald wie de woning toegewezen krijgt.

Wanneer **twee terugkeerders** op dezelfde woning reageren is de rangorde:

1. Oudste Peildatum urgentie (datum urgentie)
2. Inschrijfduur Woningnet.

### Toelichting op de volgorde van toewijzing

De voorrangsregels zijn bepaald in de huisvestingsverordening regio Utrecht. Dit betekent dat u met een sv-urgentie voorrang heeft op een woning in de wijk Noord-Oost. U heeft ook voorrang op urgent woningzoekenden uit een andere wijk of buurt.

Reageren er twee woningzoekenden met een urgentie op een woning in een andere wijk? Dan is de woning voor de woningzoekende die als eerste een urgentie heeft gekregen (peildatum).

Wanneer twee urgent woningzoekenden op dezelfde datum een urgentie hebben gekregen, bijvoorbeeld twee huurders uit de Nolenslaan, dan gaat degene die het langst op het huidige adres woont voor de ander (woonduur). Is ook dit gelijk dan gaat de oudste bewoner voor de

jongere bewoner. Indien de bewoners ook precies even oud zijn, dan wordt via loting bepaald wie de woning toegewezen krijgt.

### Monitoring

Onze bewonersbegeleider monitort de verhuisbewegingen in het complex. Ook checkt hij regelmatig Woningnet om te zien of er überhaupt gebruikt wordt gemaakt van de sv-urgenties. Wanneer wij merken dat u nauwelijks of geen reactie geeft in Woningnet terwijl er wel een passend aanbod was, gaat de bewonersbegeleider met u in gesprek. De bewonersbegeleider kijkt dan of u wellicht meer hulp nodig heeft.



# 7. Stap 3: Opzeggen huurcontract en achterlaten huidige woning

## De beëindiging van de huurovereenkomst kan op twee manieren:

1. U heeft een andere woonruimte gevonden en zegt de huur op.
2. Portaal beëindigt de huur.

## U heeft een andere woonruimte gevonden, en dan?

De eerste stap die u zet is het schriftelijk opzeggen van de huur van uw huidige woning. Dit doet u minimaal één maand vóór de door u gewenste verhuisdatum. Dit kan ook via 'mijn portaal' via de knop huuropzegging. Het is mogelijk om op elke werkdag van de maand uw huur op te zeggen. U ontvangt van Portaal een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging en een datum voor de oplevering en de sleuteloverdracht. U ontvangt de laatste maand huur terug van Portaal.



## Staat van oplevering van de woning

U levert uw woning en uw berging leeg en bezemschoon op. De woningen worden tot de sloop tijdelijk verhuurd via VPS en moeten daarom bewoonbaar zijn. In overleg met Portaal kan besloten worden om gordijnen en vloerbedekking achter te laten.

Stuur ook een mail naar [Nolenslaan@portaal.nl](mailto:Nolenslaan@portaal.nl) met uw naam en telefoonnummer. Onze bewonersbegeleider neemt contact op met VPS en geeft uw naam en telefoonnummer door. Hierdoor kunnen u en de kandidaat tijdelijke huurder afspraken maken over eventuele overname. De bewonersbegeleider neemt ook contact met u op in verband met de huurgewenning, zie stap 4.

## Overdracht sleutel

Op de laatste dag van uw huurcontract loopt een medewerker van Portaal samen met u de lege woning en berging door. Als de woning is opgeleverd volgens afspraak dan neemt Portaal de sleutel in ontvangst. Als de woning toch niet helemaal volgens afspraak is opgeleverd dan spreekt Portaal met u af of u dit zelf nog in orde maakt, u betaalt dan nog huur totdat u de woning wel volgens afspraak op kunt leveren, of dat Portaal dit regelt en bij u in rekening brengt.

## Wanneer Portaal de huur beëindigt doen we dit in de volgende stappen:

- Zes maanden voordat de urgentie afloopt ontvangt u van Portaal een aangetekende brief waarin Portaal de huur beëindigt

- We vragen u om deze brief ondertekend terug te sturen.
- Nadat Portaal uw huur heeft opgezegd, heeft u nog zes maanden de tijd om een andere woning te vinden.

Lukt het niet om tijdig een andere woning te vinden, dan krijgt u van Portaal maximaal drie keer een passend aanbod. Portaal biedt u maximaal drie keer een woning aan die past bij uw inkomen, grootte van uw huishouden en uw zoekprofiel zoals u dat heeft ingevuld op WoningNet.



# 8. Stap 4: U ontvangt de afgesproken vergoedingen

Wanneer u de huur van de woning op de Nolenslaan opzegt, is er een aantal vergoedingen waarvoor u in aanmerking komt. In dit hoofdstuk zetten we deze op een rij.

U hoeft geen gebruik te maken van uw stadsvernieuwingsurgentie om in aanmerking te komen voor de afgesproken vergoedingen. Het gaat erom dat u op enig moment het huurcontract met Portaal opzegt. Dit kan ook doordat u ergens anders een huis huurt, een huis koopt of bij iemand in gaat wonen. De huuropzegging geeft u recht op de afspraken en vergoedingen die in deze brochure staan. Uw recht op terugkeer behoudt u totdat de laatste woning in de nieuwbouw van de Nolenslaan is opgeleverd. U moet daarvoor ingeschreven staan bij Woningnet.

## Verhuiskostenvergoeding

U ontvangt € 6.505 (prijsspeil 2022) verhuiskostenvergoeding.

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

- U bent hoofdhuurder van de woning.
- U houdt uw hoofdverblijf in de woning.
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.

De verhuiskostenvergoeding keren wij niet uit:

- Aan inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, onderhuurders en krakers.
- Aan huurders die de huurovereenkomst hebben opgezegd vóór de draagvlakmeting of waar een ontruiming staat gepland.
- Wanneer de huurder de woning niet als hoofdverblijf houdt en ook wanneer hij de woning in zijn geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming van Portaal, al dan niet tegen een geldelijke vergoeding aan een derde in gebruik heeft gegeven.
- Als u de woning niet op de aangekondigde einddatum van uw huurcontract heeft verlaten.

**Uitbetaling** - U ontvangt € 6.505 verhuiskostenvergoeding (prijsspeil 2022). Deze vergoeding keren we in twee delen uit. U ontvangt € 4.000 twee weken na het opzeggen van de huur van de woning. U ontvangt € 2.505 op het moment dat u de woning volgens afspraak heeft opgeleverd en de sleutels inlevert.

**Verrekenen** - Als er sprake is van huurachterstand of andere achterstallige betalingen aan Portaal kan Portaal u vragen om toestemming te geven deze te verrekenen met de verhuiskostenvergoeding. Geeft u hiervoor geen toestemming dan mag Portaal de achterstallige betalingen niet verrekenen met de verhuiskostenvergoeding. U blijft echter verplicht om de achterstallige betalingen te voldoen. Om die reden kan het wenselijk zijn om deze wel te laten verrekenen. De verhuiskostenvergoeding is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingen in verband met een laag inkomen.

## Terugkeervergoeding - € 2.311

Wanneer u gebruik maakt van het recht op terugkeer in de nieuwbouw van de Nolenslaan, ontvangt u nog eens € 2.311 (prijsspeil 2021) terugkeervergoeding. U ontvangt dit binnen twee weken na de ondertekening van de huurovereenkomst voor de nieuwbouw

## Huurgewenning

Is uw nieuwe sociale huurwoning duurder? Dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning als het verschil tussen oude en nieuwe huur meer bedraagt dan € 50. Dit is een eenmalige vergoeding om aan de hogere huur te wennen. De vergoeding wordt ook in één keer uitbetaald. Deze regeling is er voor huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen onder € 40.024 (prijsspeil 2022).

## Berekenen huurgewenning

De hoogte van de huurgewenning stellen we vast op het moment dat u bent verhuisd. Hieronder kunt u bepalen of u daarvoor in aanmerking komt. In de bijlage vindt u een aantal rekenvoorbeelden.

- U betaalt minimaal € 50 meer in uw nieuwe sociale huurwoning.
- Wanneer uw nieuwe woning een beter energielabel heeft dan uw huidige woning, wordt er € 10 per labelstap per maand afgetrokken van de huurgewenningsvergoeding;
- Hierbij tellen de eerste 2 labelstappen niet mee (we tellen vanaf B).
- Het label van de woningen op de Nolenslaan is E.
- Over het eerste jaar krijgt u 75% van de huursprong.
- Over het tweede jaar 50% van de huursprong.
- Over het derde jaar ontvangt u 25% van de huursprong;
- De huurgewenning is éénmalig en geldt niet bij terugkeer naar de nieuwbouw.
- De huurgewenningsbijdrage betalen we in één keer uit.
- De huurgewenning is maximaal € 3500.



## Spelregels bij berekening

Komt u in aanmerking voor huurgewenning? Stuur dan een mail naar [Nolenslaan@portaal.nl](mailto:Nolenslaan@portaal.nl). Hiervoor stuurt u uw nieuwe huur en nieuwe energielabel toe, een (proef)berekening van uw oude en nieuwe huurtoeslag, plus een bewijs van uw jaarlijkse inkomen. We berekenen voor u uw huurgewenningsbedrag. Als u in aanmerking komt, ontvangt u dit bedrag in één keer nadat u uw huidige huur heeft opgezegd. De uitkering van huurgewenning verrekenen we met eventuele huurachterstand of andere kosten die open staan bij Portaal. U kunt huurgewenning aanvragen tot 6 maanden na ingang van het nieuwe huurcontract (van de 1e verhuizing).

## Vergoeding voor huurders met een inkomen vanaf € 40.765 / € 45.015 tot € 51.198

1. Ligt uw inkomen tussen € 40.765 (1-persoonshuishouden) / € 45.015 (meerpersoonshuishouden) en € 51.198;
2. Is het verschil tussen oude en nieuwe huur meer dan € 50;

Dan komt u in aanmerking voor een éénmalige vergoeding van € 1.500.

Indien het inkomen hoger is dan € 51.198,-, is er geen vergoeding voor het betreffende huishouden.

### ZAV - Ik heb zelf mijn woning verbeterd, krijg ik een vergoeding hiervoor?

Heeft u zelf dingen aangebracht in uw woning, dan heeft u mogelijk recht op een ZAV-vergoeding. 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV) zijn zaken die aard- en nagelvast zitten en die Portaal normaal gesproken zou overnemen op het moment dat u de woning zou verlaten. Een douchescherm, douchecabine, kasten en vloeren, vallen niet onder ZAV's.

Of u recht heeft op een vergoeding kunt u checken op de site van Portaal -> [www.portaal.nl/ik-huur/reparaties/zelf-klussen-zav/](http://www.portaal.nl/ik-huur/reparaties/zelf-klussen-zav/). Of nog makkelijker ga naar [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl) en type de zoekterm 'zelf klussen' in.

### Aanvullende afspraak Nolenslaan

In 2018 is Portaal gestart met onderhoud aan de woningen, waarbij onder andere de keuken en/of de badkamer en/of het toilet vervangen zijn. Later is dit stil gelegd. Een aantal huurders heeft na dit onderhoud kosten gemaakt. Bijvoorbeeld door keuzeopties waarvoor een bijbetaling nodig was en andere investeringen in de woning. Tijdens het woonwensenonderzoek is geïnventariseerd om welke adressen dit gaat en welke investeringen zijn gedaan. Op basis daarvan én op basis van de duur om te komen tot dit sociaal projectplan én de huidige staat van de woningen, komen we tot de volgende vergoeding.

- Bewoners die keuzeopties tegen bijbetaling hebben betaald, krijgen dit geld terug bij de huuropzegging. U hoeft hier niets voor te doen. Portaal heeft hier een overzicht van.
- De bewoners van de Nolenslaan ontvangen een algemene compensatie van € 50 per maand met ingang van 1 oktober 2021. Dit betalen wij in twee delen uit:
  - \* Alle bewoners op de Nolenslaan hebben een bedrag van € 300 ontvangen. Dit is in december 2021 uitbetaald. Dit is voor de periode oktober 2021 tot en met maart 2022.

- \* De maanden vanaf de draagvlagmeting tot en met de huuropzegging betalen we achteraf uit. Dit betalen we gelijk met de 2e uitbetaling na de huuropzegging. Dit is onder voorbehoud van behalen van het draagvlak.

### Overige financiële afspraken

**Laatste maand huur** – Wanneer u de huur opzegt, krijgt u de laatste maand huur terug bij de uitbetaling van de eindafrekening.

**Bevriezen van de huur** - Uw huur (de kale huur) is vanaf het moment dat het bestuur van Portaal ingestemd heeft met de herontwikkeling van de nieuwbouw 'bevoren'. Dat betekent dat u tot uw verhuizing geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt. Uw servicekosten kunnen nog wel stijgen of dalen. Waarom? De servicekosten zijn altijd een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor. Deze staan los van de kale huurprijs.

**Inschrijving Woningnet** - Huurders die zich na juni 2019 ingeschreven hebben bij WoningNet ontvangen hun inschrijfgeld van € 20 euro terug.

**Hardheidsclausule** - Als dit sociaal projectplan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder kan Portaal in die situatie verzoeken af te wijken van dit sociaal projectplan. In dat geval neemt Portaal dit verzoek in behandeling en neemt binnen dertig dagen na ontvangst een besluit. De uitslag wordt mondeling en schriftelijk, met redenen, meegedeeld aan de betrokken huurder. Als een huurder het niet eens is met dit besluit dan kan hij/zij tegen de beslissing van Portaal bezwaar maken bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (kwru). De contactgegevens staan in het hoofdstuk 'handig om te weten' onder klacht.



# 9. Stap 5: Sloop & Nieuwbouw

De komende jaren verandert er veel in uw buurt. Steeds meer burens verhuizen. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd aan studenten en jonge stellen. Hierdoor blijft de buurt leefbaar en dragen we bij aan het leveren van betaalbare woonruimte in Utrecht. De tijdelijke verhuur loopt via het bedrijf VPS.

## Beheer en leefbaarheid

Het uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden en anderzijds dat er extra aandacht is voor gebreken aan de woningen en de woonomgeving. Portaal is verplicht ervoor te zorgen dat de woningen bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van de woningen in de straat geen verloedering in de hand werkt. Het onderhoud is sober en vindt plaats op grond van klachtmeldingen.

**TIP:** u kunt uw grofvuil gratis laten ophalen door de gemeente Utrecht. Hiervoor maakt u online een afspraak via <https://www.utrechtafval.nl/>. Begin op tijd met opruimen. Wacht hier niet mee tot u een andere woning gevonden heeft!

Zo lang mogelijk zullen de woningen bewoond blijven door tijdelijke bewoners. Dit doen we omdat dit beter is voor de leefbaarheid. Op het moment dat de sloopdatum bekend is, blijven de woningen tot minimaal 3 maanden voor de sloop bewoond.

## Uw bijdrage aan de leefbaarheid

Ook u kunt een bijdrage leveren aan het leefbaar houden van de straat en het complex. Dit kunt u doen door uw tuin bij te houden en door te zorgen dat er geen (zwerf)afval is. Verder merken wij dat bewoners altijd schrikken van hoeveel spullen ze verzameld hebben. Begin daarom op een druilerige dag eens met een kast uit te ruimen. Wat wilt u echt meenemen naar uw nieuwe woning en wat mag er weg? Als u dit af en toe een uurtje doet scheelt het straks enorm veel werk als u echt gaat verhuizen.

## We blijven reparaties uitvoeren

Als u klachten of een reparatieverzoek heeft, kunt u bellen met de klantenservice van Portaal 0800 – 7678225 of online melden via MijnPortaal. Groot onderhoud doen we niet meer. We houden uw woning wind en waterdicht tot aan de sloop. U kunt geen 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV) meer aanvragen. We adviseren u geen nieuwe ZAV's meer aan te brengen, want deze vergoeden wij niet meer.

## Hoe ziet de nieuwbouw eruit?

Portaal bouwt 60 tot 80 BENG-woningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) terug over meerdere bouwlagen. Er komen 2- en 3-kamerwoningen van 50m<sup>2</sup> tot 70m<sup>2</sup> die bereikbaar zijn via een galerij. Bij de 3-kamerwoningen onderzoeken we de mogelijkheid om door het plaatsen van een wand een 4-kamerwoning te realiseren. Het complex wordt voorzien van een lift, zodat de woningen voor iedereen bereikbaar zijn. Parkeren kan straks op het terrein of in de buurt.



Deze afbeelding is een voorbeeld hoe de nieuwbouw er uit zou kunnen zien. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Bijna Energie Neutraal Gebouw

Een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) heeft als doel het terugdringen van de Co2 uitstoot van nieuwe gebouwen. Het complex is straks duurzaam, goed geïsoleerd en zeer energiezuinig. De woningen zijn volledig elektrisch, dus gasloos, en voorzien van slimme installaties. Zonnepanelen zorgen voor energie. De woningen hebben een ventilatiesysteem met warmte terugwinning en een warmtepomp voor een gezond leefklimaat.

## Wat wordt de huur van de nieuwbouwwoningen?

Van 60% van de nieuwbouwwoningen is de huurprijs maximaal gelijk aan de sociale huurgrens. Op dit moment is dat € 763,47,- (prijspeil 2022). Voor terugkeerders met een inkomen boven € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meer persoonshuishoudens) geldt een huurprijs op de liberalisatiegrens. Op dit moment is dat € 763,47 (prijspeil 2022). De andere 40% van de nieuwbouwwoningen is voor mensen met een middeninkomen (tussen € 40.024 en € 51.198) of hoger inkomen (hoger dan € 51.198). De huurprijzen voor de middenhuur zijn tussen € 763,47 (prijspeil 2022) en € 920,22 (prijspeil 2021) uitgaande van oppervlaktes tussen 50 en 70 m<sup>2</sup>. Deze huurprijzen worden geïndexeerd met de CPI-index.

## Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties van de overheid zogenaamd passend toewijzen. De hoogte van uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw huishouden bepalen tot welke prijs u een woning mag huren. Meer informatie over passend toewijzen staat in bijlage 3.

## Terugkeer naar de nieuwbouw

U heeft het recht om terug te keren naar de nieuwbouw op de Nolenslaan. Dit voert Woningnet Utrecht voor ons uit. Het is daarom belangrijk dat u ingeschreven staat bij Woningnet. Bij uw inschrijving is uw recht op terugkeer geregistreerd. U bent natuurlijk niet verplicht om terug te keren naar de nieuwbouw. Andersom is het ook mogelijk. U dacht dat u slechts één keer wilde verhuizen, maar u bent na de eerste verhuizing tot de conclusie gekomen dat u toch terug wilt naar de nieuwbouw. U heeft in dit geval gewoon nog recht om terug te keren.

# 10. Vragen en contactpersonen

## Heeft u vragen over dit informatieboekje en de plannen van Portaal?

Dan kunt u naar het spreekuur komen. Deze spreekuren kondigen we aan in onze nieuwsbrieven. Of stuur een mailbericht naar de bewonersbegeleider Kenan Karakis via [nolenslaan@portaal.nl](mailto:nolenslaan@portaal.nl). Bellen kan ook 088 – 767 86 14

Ook als u hulp nodig heeft bij het vinden van een andere woning kunt u naar het spreekuur komen of een afspraak met Kenan maken.

## Heeft u vragen over Woningnet?

Kijk dan op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl). Wij kunnen u wel helpen met het inschrijven en zoeken naar een woning. U kunt hiervoor naar het spreekuur komen of een afspraak met Kenan maken.

## Heeft u vragen over uw woonomgeving?

Neem dan contact op met uw beheerder via Portaal Klantenservice via 0800 – 767 82 25 (gratis) of 0318 – 89 89 89 (mobiele bellers) of kom naar het spreekuur.

## Heeft u een klacht over uw woning?

Is er iets kapot, heeft u een storing, een lekkage of een reparatieverzoek? U kunt een account aanmaken op [mijnportaal.nl](http://mijnportaal.nl), dan kunt u dit zelf rechtstreeks melden. U kunt ook een melding doen via onze website [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl) of telefonisch bij onze klantenservice via 0800 – 767 82 25 (gratis) of 0318 – 89 89 89 (mobiele bellers).

# 11. Handig om te weten

## Werkingsgebied

Dit Sociaal Projectplan is van toepassing op de huurders van Portaal van de Nolenslaan 1 tot en met 31-1 in Utrecht die een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben en die bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en daar ook feitelijk woonachtig zijn.

## Toepassing

De rechten uit het Sociaal Projectplan gelden eenmalig per huishouden. Huurder en medehuurder kunnen hier niet ieder apart een beroep op doen.

## Huisvestingsverordening

Op dit sociaal Projectplan is de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrecht van toepassing.

## Wet- en regelgeving

De regels in dit Sociaal Projectplan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurders en van Portaal van kracht. In het Sociaal Projectplan staan met name zaken die aanvullend zijn op de wettelijke bepalingen. Indien afspraken in het Sociaal Projectplan afwijken van bestaande wet en regelgeving dan gelden die regels die voor de huurders het gunstigst zijn.

## Prijspeil 2022

Alle bedragen waarbij 'prijspeil 2022' of een sterretje (\*) staat worden elk jaar geïndexeerd. Bijvoorbeeld de grens voor het gezamenlijk

belastbaar inkomen van uw gezin. Die wordt elk jaar op 1 januari door de Rijksoverheid aangepast.

## Klacht

Wij proberen u zo goed mogelijk te helpen. Bent u toch niet tevreden? Neem dan contact op met bewonersbegeleider Kenan Karakis. Bent u nog steeds niet tevreden dan kunt u een klacht indienen via onze website, MijnPortaal, telefonisch of via de mail bij onze klantenservice. De contactgegevens leest u onder het hoofdstuk contact. De verantwoordelijke manager bekijkt uw klacht. Wij reageren binnen enkele werkdagen.

## Bent u hier niet mee geholpen?

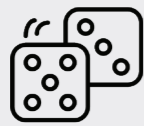
Dan kunt u uw klacht voorleggen aan de **Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (kwru)**. Individuele huurders kunnen zich wenden tot de kwru als zij het niet eens zijn met de wijze waarop Portaal het Algemeen Sociaal projectplan en dit sociaal projectplan uitvoert of interpreteert. [www.kwru.nl](http://www.kwru.nl)



# Bijlage 2: Woningnet Regio Utrecht

Via [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl) kunt u op zoek naar een nieuwe woning. U heeft hierbij voorrang op passende woningen.

- Voor de **stad** Utrecht mag u op alle woningen die passend zijn reageren. U mag daarbij wooncarrière maken.
- Voor de **regio** Utrecht mag u geen wooncarrière maken. De woning moet wel voldoen aan de passendheidseisen.
- U kunt elke week reageren op 2 woningen. Let op dat u reageert op woningen die verdeeld worden op basis van *inschrijftijd* en niet op basis van *loting*



Afhankelijk van uw inkomen is het mogelijk dat de huurprijs wordt afgetopt, passend toewijzen noemen we dat.

Als u nu huurtoeslag ontvangt, ontvangt u dit waarschijnlijk ook bij een nieuwe woning. De hoogte van de huurtoeslag kan anders zijn. U kunt een proefberekening maken op [www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/](http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/).

Heeft u een vraag? Bewonersbegeleider Kenan Karakis helpt u graag op weg.

## Woonwensen

Als u uw woonwensen vastlegt, wordt het zoeken naar een woning gemakkelijker. U kunt bij uw woonwensen niet alleen kiezen uit de verschillende

woonplaatsen, stadsdelen en wijken, maar ook uit bijvoorbeeld het type woning, het gewenste aantal kamers en de huurprijs. U hoeft dan niet iedere keer wanneer u de website bezoekt opnieuw uw voorkeuren aan te geven.

Als u bent ingelogd en u klikt op **Woningaanbod**, krijgt u automatisch alle woningen te zien die aan uw opgeslagen woonwensen voldoen en passen bij uw inschrijfgegevens.

En neemt u een gratis abonnement op het **Digizine**, dan krijgt u elke maandag- en donderdagavond een e-mail met uw persoonlijke aanbod. Hierin staan maximaal 12 woningen. U legt uw woonwensen vast bij *Mijn gegevens* onder *Profiel*.

## Regio Utrecht

Via [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl) kunt u ook reageren op woningen in de regio Utrecht. De regio Utrecht bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

## Reageren op een woning

U mag maximaal twee actuele reacties hebben. Dit zijn reacties op woningen waarvan de reactietermijn nog niet is verstreken. Is de reactietermijn van een van uw actuele reacties verstreken, dan kunt u weer op een nieuwe woning reageren.

Wij adviseren u om minimaal één keer per week het

woningaanbod op de website te bekijken. Iedere dag verschijnt er nieuw woningaanbod op de website.

Naast deze reacties kunt u natuurlijk ook onbeperkt reageren op vrijesectorhuurwoningen. U kunt reageren via internet. Op onze website vindt u bij Woningaanbod alle woningen die op dit moment beschikbaar zijn. Bij de woningadvertentie klikt u op Reageren.

## Accepteren of weigeren

Heeft u een woning aangeboden gekregen? Geef dan uw reactie door via de website.

Log in en ga naar Mijn Reacties. Houd wel rekening met de door de corporatie/ verhuurder bepaalde termijn. Die staat vermeld in de uitnodiging die u heeft ontvangen. Als u namelijk niet op tijd reageert, dan wordt automatisch de volgende kandidaat uitgenodigd. U komt dan niet meer in aanmerking voor de woning.

Lukt het niet om de reactie via internet door te geven, neem dan zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met de corporatie/ verhuurder.

U kunt een woning altijd weigeren.

# Bijlage 3: Passend toewijzen

Passend toewijzen stelt eisen aan de grootte van uw huishouden en inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit zijn regels van de Rijksoverheid. En deze zijn best ingewikkeld. Neem de tijd om deze bijlage te lezen. En bij vragen aarzel niet om onze bewonersbegeleiders te bellen/ mailen.

Zorg dat uw gegevens bij Woningnet kloppen! Dan klopt uw zoekprofiel voor de stad Utrecht en voor de regio. En ontvangt u het voor uw passend aanbod.

## Inkomensgrenzen en huurprijs

Verhuist u naar een andere sociale huurwoning? Dan is het prettig als de huurprijs van deze woning past bij uw inkomen. Dit voorkomt dat u meer betaalt voor wonen dan u financieel kunt dragen. Deze grenzen zijn vastgelegd in de nieuwe Woningwet. Het doel is dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

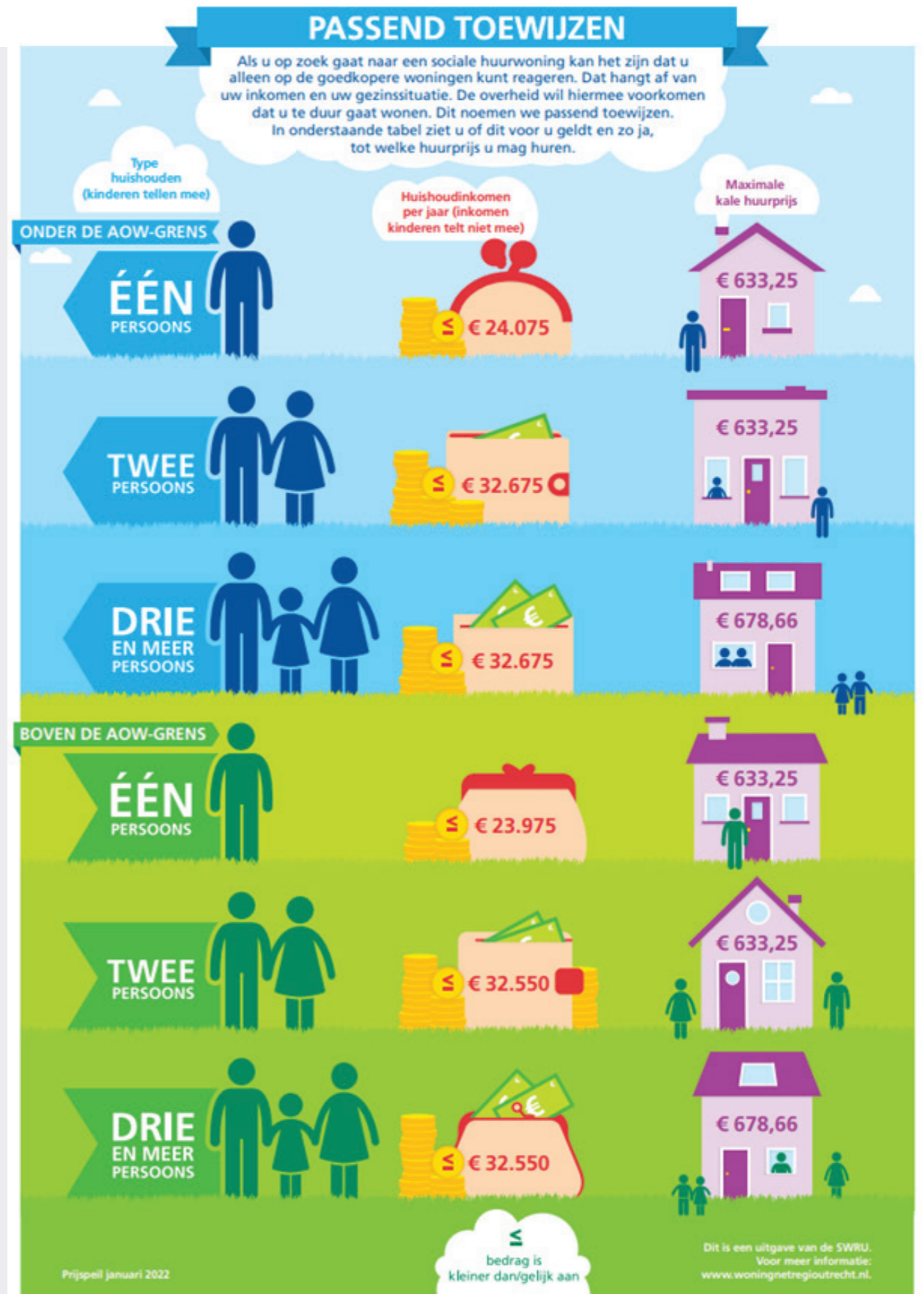
## Hoe werkt het?

Niet elke corporatie doet dit op dezelfde manier. De meeste corporaties stellen van tevoren vast of zij de huurprijs voor die woning verlagen en adverteren de woning voor deze huurprijs.

Portaal verlaagt de huurprijs wanneer blijkt dat het inkomen van de woningzoekende onder de huurtoeslaggrens ligt. Als u een jaarinkomen heeft tot € 24.075 (eenpersoonshuishouden) of € 32.675 (tweepersoons huishouden) dan wordt de

huurprijs vastgesteld op maximaal € 633,25 of € 678,66 per maand voor een groter huishouden (3 personen of meer), ook als de huurprijs eigenlijk hoger is. U kunt dan huurtoeslag aanvragen. Bent u of is iemand in uw huishouden pensioengerechtigd dan gelden de inkomensgrenzen van € 23.975 en € 32.550 per jaar voor een groter huishouden (prijspeil 2022).

Als de woningzoekende geen recht heeft op huurtoeslag en het jaarinkomen is onder de € 40.765 (alleenstaanden) of € 45.014 (meerpersoons huishouden) dan geldt een huurprijs van € 763,47,- per maand (prijspeil 2022).



### Hoe wordt de inkomensgrens voor een woning vastgesteld?

Bij toewijzing van een woning vragen wij u om een (actuele) inkomensverklaring van de Belastingdienst. Aan de hand van deze verklaring berekenen wij of de inkomensgrenzen passend zijn bij de aangeboden woning. Het inkomen van uw partner telt mee.

### Bezettingsnorm (de grootte van uw huishouden)

Bij woningtoewijzing gelden er ook passendheidseisen wat betreft huishoudgrootte (bezettingsnorm).

Onderstaande tabel is het uitgangspunt.

Huishoudens naar personen in			
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	3 of meer	3 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	8 of meer	8 of meer

Meergezinswoning = een woning vanaf de 1e verdieping en hoger

## Bijlage 4: Wijkindeling Utrecht – Wijk Noordoost



**Spelregels** ->[www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) ->Zoekterm 'bezettingsnorm'

Of <https://www.woningnetregioutrecht.nl/Paginas/Bezettingsnorm%20UTR>

Heeft u vragen over uw situatie? Stelt u deze dan tijdens het huisbezoek of neem contact op met onze bewonersbegeleider Kenan Karakis.

## Bijlage 5: Huurgewenning

	Oude huis		Nieuwe huis	
Kale	€ 485		€ 633	
Huurtoeslag	€ 61		€ 157	
	€ 424		€ 476	
Verskil		€ 52		€ 50
Labelstappen	van D naar A = 3 stappen = 0 (G>D)			
Huursprong is	€ 52 (dat is namelijk het verschil in huur minus de labelstappen)			
1e jaar 75%	€ 468			
2e jaar 50%	€ 312			
3e jaar 25%	€ 156			
<b>Uitbetaling</b>	<b>€ 936</b>			
Maximaal € 3500 Uitgaan van gemiddeld label E Nolenslaan als rekenpunt				

## Bijlage 6: Huurtoeslag

### Voorbeeld

- Huurder is ouder dan 23 jaar
- Huurder is alleenstaand
- En heeft een bijstandsuitkering € 12.905,28 per jaar

Huidige huur € 372,39  
Huurtoeslag € 134,00  
Totaal huurkosten = € 238,39

Nieuwe huur € 752,00  
Huurtoeslag € 376,00  
Totaal huurkosten = € 376,00

Nieuwe huur € 633,25  
Huurtoeslag € 329,00  
Totaal huurkosten = € 304,25

BRON: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)



**Heeft u een vraag aan ons?**

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)