

Vragen & antwoorden over de sloop/nieuwbouw Klarwaterweg *november 2022*

Algemeen

Portaal gaat de huurwoningen aan de Klarwaterweg 60 – 104 (m.u.v. nummer 82 en 84, dit zijn koopwoningen) slopen en vervangen door nieuwbouw. Naar aanleiding van klachten vanuit bewoners over tocht, schimmel, vocht en scheurvorming heeft Portaal meerdere onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze uitkomsten zijn meerdere scenario's afgewogen, waaronder ook sloop nieuwbouw. Bewoners zijn meegenomen in de uitkomsten van deze onderzoeken. De scenario's zijn aan de bewoners toegelicht op een informatie avond op 16/11/2022. Wij hebben er voor gekozen om bewoners vroegtijdig aan te geven dat sloop het scenario wordt zodat er in alle rust gewerkt kan worden aan een sociaal plan en het zoeken naar vervangende woonruimte. Wat er exact terug komt op de locatie is op dit moment nog niet bekend.

Als Portaal zijn wij ons er van bewust dat sloop een ingrijpende beslissing is voor de huidige bewoners. Ook begrijpen wij dat u vragen heeft. Na afloop van de bewoners avond hebben wij geprobeerd deze zo goed mogelijk te beantwoorden. Vragen die gesteld zijn op de avond hebben wij gebundeld en zijn u toegezonden. Ook vindt u de antwoorden op de projectensite. Daarnaast zijn direct na de informatieavond individuele huisbezoeken gepland. Ook is er voor u tijdens het gehele proces een bewonersbegeleider beschikbaar waar u terecht kunt met al uw vragen.

Sociaal Plan

Naast de huisbezoeken gaan wij samen met een aantal bewoners en de Vereniging Huurders Overleg Soest VHOS in overleg in de vorm van een klankbordgroep. Samen bespreken wij de afspraken die wij collectief voor alle bewoners maken. Deze leggen wij vast in een Sociaal Plan. Naast bewoners en de VHOS is ook de gemeente Soest bij dit proces betrokken. Gedurende het proces houden wij de andere bewoners op de hoogte doormiddel van nieuwsbrieven om samen te zorgen voor een goede overgang naar een andere woning.

Vragen over de sloop

Waarom gaat Portaal slopen en niet renoveren?

Portaal heeft de mogelijkheden voor de toekomst van de woningen aan de Klarwaterweg onderzocht. Er is gekeken naar de technische staat van de woningen, de isolatie van de woningen, en de kwaliteit van de voorzieningen in de woningen (keuken/badkamer/toilet) en naar de wensen die vanuit de woningmarkt bekend zijn. (woningbehoefte in Soest)

Portaal heeft de voor- en nadelen van renovatie vergeleken met de voor- en nadelen van sloop/nieuwbouw. De kosten van renovatie verschillen niet veel van de kosten voor nieuwbouw, dat geldt ook voor de overlast. In beide gevallen dient u de woning te verlaten. De kwaliteit van nieuwbouw zal altijd fors hoger zijn dan van de opgeknapte bestaande woningen. Ook zijn met nieuwbouw de woningen gasloos en zeer energiezuinig. Bovendien kunnen we bij nieuwbouw meer woningen terugbouwen. Om die reden heeft Portaal besloten uw woning niet te renoveren, maar te slopen.

Wanneer gaat Portaal de woningen slopen?

Op dit moment is er nog geen definitieve datum voor de sloop van de woningen vastgesteld. Dit hangt van verschillende factoren af. Daarnaast hebben wij er voor gekozen bewoners in een vroeg stadium duidelijkheid te geven zodat er voldoende tijd is. Het is voor Portaal belangrijk om te luisteren naar de wensen van de bewoners en om samen te kijken welke mogelijkheden er zijn voor herhuisvesting. We vinden het van het grootste belang dit zorgvuldig te doen voor de huidige bewoners. Dat proces gaat voor ons boven snelheid.

Na de eerste individuele gesprekken met bewoners in de komende maanden zal het antwoord op deze vraag duidelijker worden. Via onze projectwebsite en nieuwsbrief houden wij bewoners op de hoogte.

Is de huurdersbelangenvereniging geïnformeerd over het sloopbesluit?

Ja, Portaal heeft regelmatig overleg met de Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS). Zij is geïnformeerd over het sloopbesluit voor de woningen aan de Klarwaterweg. De VHOS is een onafhankelijke partij die zich inzet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders. De VHOS heeft aangeboden om bewoners als onafhankelijke partij adviseren, individueel en tijdens de sessies met de klankbordgroep.

Vragen over verhuizen naar andere woonruimte

Vanaf welk moment kan ik met voorrang verhuizen?

Als u staat ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet (Regio Eemvallei) dan krijgt u urgentie. Uw status als woningzoekende wordt in overleg met de gemeente aangepast als het sociaal plan in werking treedt. Omdat u in een woning woont die gesloopt wordt krijgt u dan urgentie (stadsvernieuwingsurgentie). Het is daarom belangrijk dat u ervoor zorgt dat u als woningzoekende staat ingeschreven bij WoningNet. Portaal voert momenteel overleg met de gemeente Soest om afspraken te maken over de urgenties.

Wat houdt voorrang precies in? Voor welke woningen krijg ik voorrang? Wat als er meerdere mensen reageren op dezelfde woning?

Voorrang als stadsvernieuwingsurgent betekent dat u voorrang krijgt bij het toewijzen van vrijkomende passende woningen. De precieze invulling van de voorrangsregeling wordt opgenomen in het sociaal plan

Hoeveel tijd heb ik om een nieuwe woning te vinden?

De termijn om een andere woning te zoeken is nu nog niet bekend, deze moet nog worden vastgesteld. Dit spreken wij af in het sociaal plan. Vanaf de ingangsdatum van het sociaal plan krijgt u voorrang op vrijkomende woningen. U heeft dan de tijd om op zoek te gaan naar andere woonruimte. Vanaf dat moment heeft u ook recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Onze bewonersbegeleider, Patricia Bleij gaat met u in gesprek over uw woonwensen.

Vanaf wanneer kom ik in aanmerking voor de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding?

Op het moment dat het sociaal plan in werking treedt, gelden de afspraken die we in het sociaal plan vastleggen. U heeft vanaf dat moment recht op een tegemoetkoming in de kosten voor verhuizing en herinrichting. Deze vergoeding ontvangt u nadat u de huur van uw huidige woning heeft opgezegd. Voor dit laatste onderdeel gaan wij goed met in overleg, zodat alles goed op elkaar aansluit.

Wie bepaalt de vergoeding?

Huurders die moeten verhuizen vanwege sloop van hun huurwoning hebben recht op een verhuis- en herinrichtingsvergoeding. Deze vergoeding is wettelijk vastgesteld door de rijksoverheid. Ieder jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. De tegemoetkoming is met ingang van 28 februari 2022 verhoogd naar €6.505.

Waarom en wanneer zegt Portaal de huur van mijn woning aan mij op?

Dit is een formele stap, die Portaal als verhuurder moet zetten om straks de sloop/nieuwbouw uit te kunnen voeren. U ontvangt deze brief natuurlijk niet zomaar, onze bewonersbegeleider zal u vooraf informeren en uitleg geven. Dit proces gaat samen met het vinden van een nieuwe woning. Portaal zegt de huurovereenkomst officieel aan u op ruim vóóordat de woning leeg moet zijn. Als u op dat moment de huurovereenkomst nog niet zelf heeft opgezegd, ontvangt u een opzeggingsbrief van Portaal. Uiteraard heeft u op het moment van opzegging een vervangende woning.

Wanneer moet ik verhuizen/zijn verhuisd?

U verhuist wanneer u een andere woning heeft gevonden en wanneer deze beschikbaar is. Vanaf de ingangsdatum van het sociaal plan heeft u recht op de verhuiskostenvergoeding. Op dit moment is er nog geen exacte datum bepaald waarop de woningen leeg moeten zijn. De exacte datum vermelden wij straks in de officiële huuropzegging die u ruim voordat uw woning leeg moet zijn, van ons ontvangt.

Wat als ik geen nieuwe woning heb gevonden?

Onze bewonersbegeleider is uw vaste aanspreekpunt voor vragen over het vinden van andere woonruimte. Maar u bepaalt zelf waar u naartoe verhuist. U houdt zelf het aanbod vrijkomende woningen in de gaten op WoningNet en reageert als er een passend aanbod is. Lukt het ondanks uw inspanningen niet om andere woonruimte te vinden? Dan biedt Portaal u éénmalig vervangende woonruimte aan.

Vragen over het sociaal plan

Wat is een sociaal plan eigenlijk?

Een sociaal plan is een document waarin alle afspraken rondom de sloop van de woningen aan de Klaarwaterweg zijn vastgelegd. Op dit moment (november '22) gaan wij samen met een aantal huurders van de Klaarwaterweg, in gesprek om het sociaal plan op te stellen. Wilt u mee denken? Laat u dit ons dan weten. U ontvangt het sociaal plan tijdig van ons. De belangrijkste punten uit het sociaal plan zijn:

- Voorrang op beschikbare woningen binnen in de gemeente Soest
- De eventuele mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw (terugkeerregeling)
- Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 6.505 (prijspeil november 2022)
- Afspraken over hoe u uw woning moet achterlaten

Wordt het bedrag voor de verhuis/ inrichtingskosten nog aangepast?

Het bedrag is vastgesteld door de rijksoverheid. Alle huurders in Nederland die te maken krijgen met sloop/nieuwbouw, krijgen dezelfde vergoeding. Ieder jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Het bedrag per 28 februari 2022 bedraagt € 6.505 euro. In 2023 wordt dat bedrag waarschijnlijk weer verhoogd met het inflatiecijfer.

Waar kan ik terecht met vragen?

Wij kunnen ons voorstellen dat u andere vragen heeft. Bewonersbegeleider Patricia Bleij staat u graag te woord. U kunt haar bereiken via 088 767 82 25 of via het speciale e-mail adres voor dit project klaarwaterweg@portaal.nl. Wij informeren u daarnaast via nieuwsbrieven en onze projectsite. <https://www.portaal.nl/projecten/plannen-voor-sloop-en-energiezuinige-nieuwbouw-aan-de-klaarwaterweg/>

Krijg ik een vergoeding voor mijn zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)?

Uitgangspunt is dat u de zelf aangebrachte veranderingen uit de woning verwijdert. U kunt uw zelf aangebrachte veranderingen zoals extra keukenkastjes en rolluiken meenemen voordat de woning gesloopt wordt.

Als de aanpassing niet meer verwijderd kan worden (aard- en nagelvast), beoordeelt Portaal of u in aanmerking komt voor een vergoeding. Voorwaarde hierbij is in elk geval dat de zelf aangebrachte verandering bij Portaal is aangevraagd en er schriftelijk toestemming is verleend. De vergoeding zal bepaald worden op basis van de restwaarde. Afspraken hierover worden ook vastgelegd in het sociaal plan. NB. Reeds betaalde vergoedingen worden niet opnieuw uitbetaald.

Wordt de huurprijs nu bevroren omdat er een sloopbesluit is genomen?

Ja, tot aan de sloop van uw woning is de huurprijs 'bevroren' en wordt de huurprijs niet meer verhoogd.

Vragen over de begeleiding tijdens het proces

Kan ik met Portaal in gesprek over het besluit tot sloop van mijn woning?

Ja, wij begrijpen dat de sloop van uw huurwoning ingrijpend voor u is. Wij willen u daarom zo goed mogelijk helpen tijdens het proces. Onze bewonersbegeleider, Patricia Bleij gaat met alle bewoners in gesprek. Zij bespreekt dan met u wat de sloop voor u betekent en wat uw wensen voor de verhuizing zijn. Zij blijft gedurende het hele traject tot en met de nieuwbouw uw aanspreekpunt. Daarnaast kunt u deelnemen aan de klankbord groep. U kunt zich aanmelden via klaarwaterweg@portaal.nl, Sociaal Projectleider Robbert Jan van Rooijen neemt dan contact met u op.

Verhuur en leefbaarheid

Wat gaat Portaal doen met de woningen die nu leeg staan of leeg komen?

Wij zijn voornemens om de woningen die leegkomen tijdelijk te gaan verhuren op basis van de de leegstandswet. We willen voorkomen dat woningen langdurig leeg blijven staan. Dit is goed voor de leefbaarheid en helpt tegen de woningnood. Portaal maakt hierover afspraken met de gemeente Soest. De (nieuwe) bewoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst en komen niet in aanmerking voor de regelingen uit het sociaal plan zoals de verhuiskostenvergoeding, voorrang en een plek in het nieuwe woongebouw. Dit geldt ook voor de woningen die tussen nu en de sloop leegkomen.

Ik heb nu technische klachten over mijn huurwoning, wordt daar nog wat aan gedaan?

Uiteraard lossen we ernstige onderhoudsklachten op. U kunt hiervoor altijd contact opnemen met Portaal. We voeren echter geen groot onderhoud meer aan de woningen uit. Dit betekent bijvoorbeeld dat wij geen keukens/ badkamers of toiletten vervangen.

Mijn keuken/badkamer is aan vervanging toe, doet Portaal daar nog wat aan?

Nee, Portaal zal geen grote investeringen meer doen. Technische klachten blijven we behandelen, maar het uitgangspunt is dat we wel herstellen, maar niet meer vervangen.

Vragen over verhuizen naar een andere plek

Wat houdt voorrang (urgentie) in?

Als bewoner van een woning die op de nominatie staat voor sloop, krijgt u straks een urgentie. Dat noemen we stadsvernieuwingsurgentie. Met die urgentie kunt u op een vervangende woonruimte in de gemeente Soest reageren. De vrijkomende woningen vindt u op de website WoningNet: www.woningneteemvallei.nl. Bepalend is de urgentiedatum. Indien er andere urgenten reageren op dezelfde woning dan wordt er een selectie gedaan op de oudste urgentiedatum. Reageren er meerdere bewoners van de Klaarwaterweg op een vrijkomende woning, dan heeft de langst wonende voorrang.

Wat als mijn inkomen te hoog is? Kom ik dan nog wel in aanmerking voor een huurwoning?

Wij kunnen in het Sociaal Plan afspreken dat alle bewoners van de te slopen woningen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, ook als u een inkomen heeft boven de inkomensgrens van € 44.196 (prijspeil 2021) De landelijke inkomensgrenzen voor 2023 zijn nog niet bekend. Normaal gesproken komt u dan niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning maar voor huurders die te maken hebben met sloop/nieuwbouw maken we een uitzondering. Portaal kan gebruik maken van de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties van de inkomensgrens af te wijken.

Ik heb nu een lage huur, de nieuwbouw wordt vast veel duurder. Krijg ik een compensatie?

Het beleid van Portaal is dat wij passend toewijzen. Dit geldt ook voor nieuwbouw. Wij bekijken zodra de huurprijzen bekend zijn hoe ook mensen met een laag inkomen een nieuwbouwwoning kunnen huren. Wij maken hierover afspraken in het Sociaal Plan.

Hoe moet ik mijn woning achterlaten als ik ga verhuizen?

Als u uw woning opzegt, maakt Portaal een afspraak met u. We komen dan bij u langs en bespreken met u hoe u uw woning moet achterlaten. Het uitgangspunt is dat uw woning als u vertrekt tijdelijk verhuurd wordt. U moet daarom uw woning gewoon leeg, schoon en zonder schade aan Portaal opleveren. In overleg kunnen we afspreken om gordijnen en vloerbedekking achter te laten.

Vragen over de nieuw te bouwen woningen

Hoeveel woningen komen er straks terug?

Het is nog niet exact bekend wat er wordt teruggebouwd op deze locatie. Portaal heeft er voor gekozen de huidige bewoners mee te nemen in sloop plannen om hen duidelijk te geven en vroegtijdig te kunnen helpen met het vinden van een andere woning. Portaal is over de nieuwbouw in gesprek met de gemeente. Portaal heeft een opgave in de gemeente Soest om meer woningen te realiseren, wij verachten dan ook dat er meer woningen op deze locatie terug komen dan het huidig aantal. Zodra wij hier meer informatie over hebben delen wij dit met de klankbord groep en de huidige bewoners.

Kunnen (huidige) bewoners ook meedenken over de plannen voor de nieuwbouw?

Portaal vindt goed overleg met haar huurders belangrijk. We voeren overleg over de sloop en nieuwbouw met betrokken huurders in de klankbordgroep.

De Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS) ondersteunt de klankbordgroep. In de klankbordgroep bespreken we het sociale plan voor de bewoners, maar ook het ontwerp voor de nieuwbouw. Portaal luistert naar de wensen van de bewoners. De voorwaarde is dat het past binnen de technische mogelijkheden en financiële kaders.

Ik wil straks graag verhuizen naar één van de nieuwe woningen, kan dat?

Dit kunnen wij afspreken in het Sociaal Plan. Er worden voldoende woningen teruggebouwd. Hoe deze woningen eruit komen te zien, is nu nog niet bekend. U krijgt als u dat wilt, voorrang (urgentie) bij het toewijzen van de nieuwbouw.

Wat wordt de huurprijs van de nieuwe woningen?

De huurprijs is nog niet vastgesteld,.

Hoe hoog zijn straks de energielasten van de nieuwe woningen?

Dat is op dit moment nog niet aan te geven. Wel is duidelijk dat de nieuwbouw gaat voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van isolatie en energieverbruik. De woningen worden goed geïsoleerd. U kunt ervanuit gaan dat de energielasten in de nieuwe woningen veel lager zijn dan in uw huidige woning. Ook hebben de woningen geen aardgas meer. Het totale energieverbruik hangt naast de kwaliteit van de woningen ook af van het aantal personen en het stookgedrag van de bewoners.

Indien terugkeer naar de nieuwbouw wordt opgenomen in het sociaal plan*

Als ik terug ga naar de nieuwbouw, krijg ik dan eerst tijdelijk een andere woning?

Nee, u verhuist naar een woning die vrijkomt en waar u zelf op reageert. U kiest zelf waar u gaat wonen, en u krijgt voor de woning waar u naartoe verhuist ook een gewoon huurcontract. Wel houdt u uw positie als woningzoekende en blijft u recht houden op toewijzing van een woning in de nieuwbouw. Bewoners die willen terugkeren, krijgen (indien hiervoor wordt gekozen in het sociaal plan) voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouw.

*Hoeveel huur betaal ik in de ‘vervangende’ woning?**

Alle woningen die beschikbaar komen voor de verhuur worden aangeboden via de website Woningnet. U kunt straks met urgentie reageren op het aanbod op Woningnet. De huurprijs staat bij elke woning die aangeboden wordt vermeld, dat is de huurprijs die u betaalt. U huurt de vervangende woning voor de aangeboden huurprijs. Afhankelijk van uw inkomen ontvangt u huurtoeslag.

Ik wil terugkeren als de nieuwbouw klaar is, maar ik wil alleen een tijdelijke woning in de buurt. Kan dat?

U reageert zelf op een woning, u bent vrij om te reageren op de woningen die vrijkomen. U krijgt straks een urgentie die geldig is voor alle vrijkomende huurwoningen in de gemeenten Soest. Portaal heeft geen invloed op de woningen die vrij komen, dus we kunnen niet met u afspreken dat u een tijdelijke woning in de buurt krijgt. Het kan voorkomen dat er in de buurt geen woning beschikbaar is.

Wij hebben geprobeerd zoveel mogelijk vragen te beantwoorden. Heeft u nog vragen?

Stelt u ze dan aan ons via klarwaterweg@portaal.nl of bel met 088 767 82 25.