

# Sociaal plan Klaarwaterweg





# Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Algemene informatie	7
3.	Zoeken naar andere woonruimte	8
4.	U heeft een andere woning gevonden, en dan?	12
5.	U heeft geen andere woning gevonden, en dan?	18
6.	Instemming sociaal plan	20
7.	Contactpersonen	22

# 1. Inleiding

De woningen aan de Klarwaterweg 60 tot en met 104 worden gesloopt (met uitzondering van de koopwoningen aan de Klarwaterweg 82 en 84) en vervangen door nieuwbouw. De huidige woningen zijn gebouwd in 1948 en voldoen niet meer aan de huidige eisen. De woningen zijn technisch slecht en bewoners hebben klachten over tocht, schimmel, vocht en scheurvorming. Naar aanleiding van deze klachten heeft Portaal meerdere onderzoeken uitgevoerd en hebben we moeten concluderen dat sloop-nieuwbouw de meest voor de hand liggende optie is. De kwaliteit van nieuwbouw voldoet zo beter aan de wensen van deze tijd. Op 16 november 2022 hebben we het besluit van sloop-nieuwbouw toegelicht tijdens een bewonersavond.

We realiseren ons dat het besluit om de woningen te slopen ingrijpend is voor bewoners. Om bewoners goed mee te nemen, hebben wij op de bewonersavond een oproep gedaan voor een klankbordgroep om met ons mee te denken. Wij zijn namelijk van mening dat de bewoner zelf het beste weet waar Portaal mee kan helpen als het gaat om verhuizen, woonwensen, vergoedingen en dergelijke.

Samen met deze nieuw geformeerde klankbordgroep en de Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS) hebben wij onder alle huurders in de zomer van 2023 een woonwensenonderzoek gehouden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn zoveel mogelijk meegenomen in dit sociaal plan. Op 28 november 2023 hebben wij dit sociaal plan aan u toegelicht tijdens een bewonersavond.

Het sociaal plan Klarwaterweg sluit aan op het sociaal plan van de woningen aan de Van Angerenstraat en de Plesmanstraat-Noord in Soesterberg. Het sociaal plan Klarwaterweg hebben we aangevuld en aangepast op basis van de input van de klankbordgroep en VHOS. Zo hebben we afspraken gemaakt over onderstaande vier pijlers om de positie van de huurders bij de sloop-nieuwbouw te waarborgen. Deze pijlers vormen de basis voor het sociaal plan Klarwaterweg.

De vier pijlers zijn:

1. voorrang voor andere woonruimte
2. financiële vergoedingen
3. terugkeergarantie voor de nieuwbouw Klarwaterweg 60 tot en met 104
4. hulp en begeleiding tijdens de wijkvernieuwing

Deze vier pijlers vormen het totaalpakket aan afspraken en regelingen voor de bewoners van de Klarwaterweg 60 tot en met 104.

Het sociaal plan geldt voor de duur van het gehele sloop-nieuwbouw traject, tot en met de oplevering van de laatste nieuwbouwwoning op de locatie Klarwaterweg 60 tot en met 104 (met uitzondering van 82 en 84 (koopwoningen)). In dit sociaal plan staan alle afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen.

Het sociaal plan Klarwaterweg is van toepassing op huurders die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en bij de gemeente Soest op hetzelfde adres zijn ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn.

## Persoonlijk gesprek

Dit sociaal plan geldt voor alle bewoners van de Klarwaterweg 60 tot en met 104 (met uitzondering van 82 en 84) die vanwege de sloop en nieuwbouw moeten verhuizen. Onze bewonersbegeleider bespreekt dit sociaal plan in een persoonlijk gesprek met de bewoners (eerste week van december). U kunt als bewoner met al uw vragen bij onze bewonersbegeleider terecht. U kunt dan, als u dat fijn vindt, een vriend of familielid vragen bij het gesprek aan te sluiten. Van de afspraken ontvangt u een verslag. De afspraken worden hierin zwart op wit vastgelegd en door zowel u als Portaal ondertekend. Op

dinsdag 19 december kunt u Portaal laten weten of u wel of niet akkoord bent met het Sociaal Plan Klarwaterweg (zie meer bij hoofdstuk 6)

## Huisvestingsverordening gemeente Soest

Op dit sociaal plan is de Huisvestingsverordening gemeente Soest 2021 van toepassing. Toekomstige wijzigingen van de verordening en/of nieuwbouwplannen Klarwaterweg hebben, na vaststelling van dit sociaal plan, geen invloed op dit sociaal plan. Meer informatie over de huisvestingsverordening Soest vindt u hier: [lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655320](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR655320)





## 2. Algemene informatie

Hieronder vindt u de basisafspraken waarop u kunt rekenen gedurende het hele sloop-nieuwbouw proces, tot en met oplevering van de laatste woning.

### Vast contactpersoon voor bewoners

Portaal heeft een vast contactpersoon voor de begeleiding van u als bewoner tijdens het proces van sloop-nieuwbouw en oplevering van de woningen. Uw bewonersbegeleider is Kenan Karakis. Kenan blijft in principe gedurende het hele proces uw vaste contactpersoon. Als het goed is heeft u al met hem kennism gemaakt. Daarnaast komt hij in de eerste week van december bij u langs om dit sociaal plan verder toe te lichten en uw vragen te beantwoorden.

Een nieuwe woning zoekt u in principe zelf. Als u hulp nodig heeft bij het zoeken naar een woning, biedt Kenan u ondersteuning. Aarzel niet om contact met hem op te nemen als u met vragen zit.

### Communicatie

#### Nieuwsbrief Klarwaterweg

U wordt als bewoners regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het vernieuwingsplan. Portaal informeert u via een (digitale) nieuwsbrief. Ook bewoners van omliggende woningen ontvangen deze nieuwsbrief. Zo blijven ook zij op de hoogte van de werkzaamheden, planning, uitvoering en mogelijke overlast in de buurt.

### Website

Portaal plaatst ook alle relevante informatie over de sloop-nieuwbouw Klarwaterweg op de website: [www.portaal.nl/klaarwaterweg](http://www.portaal.nl/klaarwaterweg).

### Beheer tot sloop

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden, kan onder druk komen te staan. Bijvoorbeeld doordat bewoners op verschillende momenten verhuizen en zo steeds meer woningen leeg komen te staan. Om een half leegstaande buurt te voorkomen, verhuurt Portaal de vrijkomende woningen tijdelijk via een leegstandsbeheerder. Zo zorgen we ervoor dat de woonomgeving levendig en prettig blijft. Maakt u zich zorgen over de leefomgeving, meldt u dit dan alstublieft bij ons. Zo zorgen we samen voor een fijne buurt. We gaan overigens pas over tot slopen als alle huidige bewoners een ander fijn thuis hebben gevonden.

### Reparaties

We blijven het beheer en de noodzakelijke reparaties in uw woning uitvoeren. Zo zorgen wij ervoor dat u tot het moment van sloop zo prettig mogelijk woont. Voor kleine reparaties kunt u dus gewoon bij ons terecht; uiteraard voeren wij geen groot onderhoud meer uit. U kunt uw reparatieverzoeken zoals u gewend bent, melden door te bellen naar ons Klant Contact Centrum, telefoon 088-7678225.

# 3. Zoeken naar andere woonruimte

Wij kunnen ons voorstellen dat u opziet tegen het zoeken naar nieuwe woonruimte. Graag helpen wij u hierbij. Hieronder de belangrijkste aandachtspunten op een rij:

## Inschrijving WoningNet

Als u in aanmerking wilt komen voor vervangende woonruimte is het van belang dat u ingeschreven staat bij WoningNet Eemvallei. Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl). Portaal vergoedt deze kosten bij de eindafrekening na uw verhuizing.

Staat u wel al ingeschreven als woningzoekende? Dan is het goed te weten dat u uw inschrijfduur behoudt. Dit geldt voor alle huurders die vanwege de sloop-nieuwbouw moeten verhuizen.

## Voorrang/recht op vervangende woonruimte

Alle bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, krijgen van de gemeente Soest de status van stadsvernieuwingsurgent (ook wel SV-urgentie genoemd). De urgentie wordt aan de hoofdhuurder(s) verstrekt. Per woning wordt 1 urgentie versterkt.

Met de SV-urgentie heeft u voorrang op andere woningzoekenden op vrijkomende sociale huurwoningen die aangeboden worden via WoningNet in de gemeente Soest (Soest en Soesterberg). De urgentieverklaring wordt toegekend voor de duur van één jaar (12 maanden). U zoekt zelf naar een andere woning.

U komt in aanmerking voor alle vrijkomende passende woningen die worden aangeboden in de gemeente Soest (Soest en Soesterberg) via WoningNet ([www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl)).

## Stadsvernieuwingsurgentie

De datum waarop de gemeente Soest de urgenties toekent, is de peildatum. Vanaf de peildatum heeft u één jaar (12 maanden) de tijd om andere woonruimte te vinden. U kunt met uw stadsvernieuwingsurgentie reageren op passende vrijkomende woningen in de gemeente Soest. U krijgt schriftelijk bericht van Enserve (namens de gemeente Soest) over de toekenning van de urgentie. Enserve adviseert en begeleidt corporaties en gemeenten op het gebied van woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. Zie voor meer info op [enserve.nl](http://enserve.nl)

In de praktijk lukt het meestal om binnen een jaar (12 maanden) een woning te vinden die past bij uw wensen. Mocht het onverhoopt niet lukken, dan kan onze bewonersbegeleider u helpen. Als het u zelf niet lukt om een nieuwe woning te vinden, mogen wij u drie voorstellen doen voor een nieuwe woning. U mag drie actuele reacties hebben op sociale huurwoningen.

De klankbordgroep en Portaal bespreken overigens driemaandelijks de voortgang mbt de zoektocht naar nieuwe woningen.

## Volgorde stadsvernieuwingsurgenten

Alle bewoners aan de Klarwaterweg 60 tot en met 104 krijgen dezelfde urgentiedatum. Wanneer meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren op dezelfde vrijkomende woning, geldt



de woonduur als criterium voor de volgorde van toewijzing. De huurder met de langste woonduur aan de Klarwaterweg 60 / 104 (datum huurovereenkomst) krijgt dan de woning als eerste aangeboden.

Dat laatste is ook vastgelegd in de Huisvestingsverordening van de gemeente Soest (artikel 15, lid 2):

*“Woningzoekenden die beschikken over een stadsvernieuwingsurgentie als bedoeld in artikel 10 lid 2 onder h worden bij gelijke datering van de urgentieverklaring ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van woonduur.”*

## Verhuiskosten

Op het moment dat u een SV-urgentie heeft, kunt u dus met voorrang een andere sociale huurwoning zoeken. U heeft dan recht op een verhuiskostenvergoeding. De regels en mogelijkheden lichten we verderop nader toe.

## Nieuwe woning: passendheidseisen

Bewoners van de te slopen woningen komen in aanmerking voor een andere woning die vergelijkbaar is met de huidige huurwoning.

Hiermee bedoelen we dat bewoners in aanmerking komen voor een woning van hetzelfde woningtype met minimaal hetzelfde vloeroppervlak en dezelfde voorzieningen (denk aan een buitenruimte). Er wordt hierbij wel gekeken naar de passendheidseisen. Onder passende woonruimte wordt verstaan: passend in relatie met uw inkomen en huurprijs en passend in relatie tot gezinsgrootte en woninggrootte. Uiteraard is het ook toegestaan om van een (grote) eengezinswoning te verhuizen naar een appartement of benedenwoning met tuin.

Wij streven naar een passende woning voor ieder huishouden van de Klarwaterweg waar mensen zich prettig voelen. Indien nodig bieden we maatwerk waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met uw woonwensen. Wij spannen ons hier maximaal voor in, binnen de kaders van passend toewijzen en de passendheidseisen.

## Wat is passend?

Bij sloop schrijft de wet voor dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar moet zijn. Dat hoeft geen woonruimte bij dezelfde verhuurder (Portaal) te zijn, en de verhuurder

is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. U kunt dus ook bij andere woningcorporaties in Soest kijken.

#### **Passend ≠ gelijkwaardig**

'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een ander type woning dan de huidige zijn. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte van de huurprijs).

#### **Passend toewijzen volgens de Woningwet**

Volgens de Woningwet moeten corporaties hun woningen passend toewijzen aan de hand van het inkomen en huishoudgrootte. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens terecht komen in te dure woningen en kleine huishoudens in een te grote woning. Waar nodig en mogelijk past Portaal maatwerk toe.

Een verhuurder kan bij iedere advertentie op WoningNet eisen stellen aan de passendheid van uw inkomen of de grootte van uw huishouden.

- U moet voldoen aan de huishoudgrootte om in aanmerking te komen.
- Woningcorporaties wijzen woningen toe die volgens de regels passen bij uw gezamenlijk inkomen. Daarom kunnen huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 44.035,- (eenpersoonshuishouden, prijspeil 2023) of € 48.625,- (meerpersoonshuishouden, prijspeil 2023) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (van alle corporaties).
- Ligt uw inkomen hierboven, dan komt u in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit is een regel die de overheid Portaal oplegt. Als Portaal willen wij hier voor de Klarwaterweg een uitzondering op maken. Wij maken hier gebruik van de 10% ruimte die we hebben om vrij toe te wijzen. U heeft dus met dit sociaal plan ook bij een hoger inkomen recht op een sociale huurwoning van Portaal. U kunt dus met een hoger inkomen bij alle woningcorporaties in aanmerking komen voor

een woning in de vrije sector (de huurprijs ligt dan boven € 808,06 prijspeil 2023), tenzij de advertentie op WoningNet anders vermeld (bijvoorbeeld als een andere woningcorporatie een sociale woning aanbiedt voor woningzoekenden met een hoger belastbaar inkomen, dan kunt u toch reageren).

#### **Terugkeergarantie**

Ook kunt u – met voorrang – terugkeren naar een (passende) nieuwbouwwoning aan de Klarwaterweg. Portaal vernieuwt immers haar woningen aan de Klarwaterweg voor haar huidige bewoners als ook voor toekomstige nieuwe huurders. Huurders die vanwege sloop hun woning aan de Klarwaterweg moeten verlaten, krijgen de garantie op terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, zwart op wit. Dit wordt gekoppeld aan het account van WoningNet. Zodra Portaal de nieuwbouw gaat verhuren, krijgen de bewoners die willen terugkeren, eerst een (passende) aanbieding\*. Daarna adverteren wij de woningen pas bij WoningNet.

De plannen en tekeningen voor de nieuwbouw zijn getoond tijdens de informatieavond op 28 november 2023. Deze plannen zijn in gevorderd stadium. Mochten er grootschalige wijzigingen optreden, dan treedt Portaal hierover in overleg met de klankbordgroep.

Begin 2024 kunnen we samen met de terugkeerders en de architect de tekeningen bespreken om te kijken waar we kleine zaken nog kunnen aanpassen. Het gaat hier dan om zaken die niet-vergunningsplichtig zijn zoals plaats stopcontacten, plaats wasbak, draai- of kiepdeuren en dergelijke.

*\*Het hoeft niet te betekenen dat u terugkeert op exact dezelfde locatie. U keert terug in een nieuwbouwwoning binnen het project aan de Klarwaterweg.*



# 4. U heeft een andere woning gevonden, en dan?

U heeft een nieuwe woning gevonden. Wat een fijn vooruitzicht voor u. Hieronder de belangrijkste punten op de rij als u een andere woning heeft gevonden.

## Huuropzegging

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. Het is mogelijk om op elke werkdag van de maand uw huur op te zeggen. U ontvangt daarna van Portaal een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging en een datum voor de oplevering en de sleuteloverdracht.

## Opleveren van uw woning

Na uw huuropzegging maakt Portaal een afspraak met u. Tijdens deze afspraak loopt woninginspecteur van Portaal met u door uw woning en vertelt hoe u uw woning moet opleveren. Zo is het voor u direct duidelijk wat er wel en niet mag achterblijven.

## Staat van uw woning bij oplevering

U levert uw woning en berging leeg, netjes, bezemschoon en zonder ernstige schade op. Let er ook op dat alle containers leeg zijn op de dag van verhuizing. In overleg met Portaal kan worden besloten om gordijnen, lampen, raambekleding, zeil en laminaat achter te laten als de woning nog tijdelijk verhuurd wordt. Dit doet u op vrijwillige basis. U ontvangt hiervoor geen vergoeding

## Overdracht sleutel

Op de laatste dag van uw huurcontract loopt de woninginspecteur van Portaal met u de lege woning en de berging door. Als de woning volgens afspraak

is opgeleverd, dan neemt de woninginspecteur de sleutel in ontvangst. Heeft u de woning niet volgens afspraak opgeleverd dan worden de kosten voor het in orde maken in rekening gebracht. De woningen worden tot de sloop tijdelijk verhuurd en moeten goed bewoonbaar zijn.

## Financiële en materiele afspraken

Als u een andere woning heeft gevonden, kunt u aanspraak maken op diverse verhuiskostenvergoedingen. U heeft alleen recht op onderstaande vergoedingen als u voldoet aan de volgende eisen:

- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.
- U bent hoofdhuurder van de woning.
- U heeft uw hoofdverblijf in de woning en staat ingeschreven staat bij de gemeente Soest op het adres zoals opgenomen in het huurcontract.
- In geval van echtscheiding toont u via het echtscheidingsconvenant aan dat de woning aan u is toegewezen.

*Geen recht op verhuiskostenvergoeding* hebben inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, onderhuurders en krakers. Als u de woning in zijn geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van Portaal heeft onderverhuurd, vervalt uw recht op de verhuiskostenvergoeding. Als een huurder en overige bewoners de woning niet op de sloopdatum heeft verlaten, vervalt het recht op de verhuiskostenvergoeding als dit is veroorzaakt door nalatigheid van de huurder.

## 1. Verhuiskostenvergoeding

Als u recht heeft op een verhuiskostenvergoeding, dan ontvangt u van Portaal € 7.156,- (prijspeil 2023). Dit bedrag is vastgesteld door de overheid. Hieronder vallen onder meer kosten voor het verhuisbedrijf, inrichtingskosten en gerelateerde verhuiskosten (zoals stoffering en opslag van bezittingen). Alle huurders in Nederland die te maken krijgen met sloop-nieuwbouw, ontvangen dezelfde vergoeding. Ieder jaar wordt het bedrag aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar.

Deze vergoeding keren we in twee delen uit. Na ontvangst van uw schriftelijke huuropzegging geven we opdracht voor de eerste betaling van € 4.500,-. Het grootste deel van de vergoeding ontvangt u dan voor het einde van uw huurovereenkomst. Zo zorgen we dat u de kosten die u moet maken voor het verhuizen kunt financieren. Houd u rekening met een betaaltermijn van ongeveer twee weken\*.

Het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding van € 2.656,- keren we uit nadat u de woning correct hebt opgeleverd en de sleutels inlevert. Tegelijk met de tweede betaling ontvangt u ook de overige vergoedingen genoemd in dit sociaal plan Klarwaterweg. Houd u ook nu rekening met een betaaltermijn van ongeveer twee weken\*.

Als u een huurachterstand heeft bij Portaal, dan neemt onze bewonersbegeleider contact met u op en maken we passende afspraken. De vergoeding is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingen die u ontvangt in verband met een laag inkomen. Als u een bewindvoerder heeft, informeren we de bewindvoerder over de verhuiskostenvergoeding.

*\* We passen verder maatwerk toe (afstemming tussen de bewonersbegeleider en de individuele bewoner(s)) als dat nodig is.*



## 2. Vergoeding Zelf aangebrachte voorzieningen

De woninginspecteur van Portaal loopt tijdens een huisbezoek met u een ronde door de woning en tuin. Zo is het voor u direct duidelijk welke onderdelen uw eigendom zijn, verwijderd moeten worden of in aanmerkingen komen voor een vergoeding. Uitgangspunt bij Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) is dat deze uw eigendom zijn. U kunt deze ZAV's verwijderen, verkopen of eventueel meenemen naar uw volgende woning. U ontvangt hiervoor geen vergoeding van Portaal.

Is er sprake van een ZAV die achterblijft in de woning en mogelijk voor een vergoeding in aanmerking komt, dan zal de woninginspecteur van Portaal de restwaarde beoordelen. Portaal vergoedt u een waarde op basis van een afschrijvingstermijn vastgesteld in het ZAV-beleid van Portaal. In bepaalde gevallen kan de inspecteur besluiten maatwerk toe te passen.

## 3. Vergoedingen tuinen

Uw planten kunt u indien mogelijk meenemen of verkopen. Daarnaast heeft Portaal, vanwege de grotere tuinen op de Klarwaterweg, bij uitzondering besloten om aan alle bewoners eenmalig een cadeaukaart te geven van een tuincentrum ter waarde van € 100,-. Het gaat hierbij om één cadeaukaart per huishouden als tegemoetkoming in kosten bij aanschaf van nieuwe planten. U ontvangt de cadeaukaart na ondertekening van de huurovereenkomst van uw nieuwe woning.

Naast een cadeaukaart, kijkt Portaal met de terugkeerders of een vorm van erfafscheiding wenselijk is. Dit wordt later met de betreffende terugkeerders besproken.

## 4. Vergoedingen in het kader van overzetten Wmo-aanpassingen

Basisaanpassingen in het kader van de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning), zoals een douchezitje, beugels, glijstangen e.d. die in de te verlaten sloopwoning zijn aangebracht, worden als

u die in de nieuwe woning opnieuw nodig heeft, overgezet naar de nieuwe woning, mits technisch in orde. We voorkomen hiermee dat bewoners opnieuw alle procedures moeten doorlopen en opnieuw kosten moeten maken. Portaal neemt de uitvoering en kosten hiervan voor haar rekening. De bewoner is daarna weer zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de Wmo-voorzieningen.

## 5. Extra hulp/ondersteuning bij verhuizen

In principe zorgt u zelf voor de verhuizing. Portaal biedt extra hulp en aandacht aan ouderen en minder-validen als zij, bijvoorbeeld om medische redenen, niet in staat zijn om de verhuizing zelf te doen. Hierover kunnen bewoners afspraken met de bewonersbegeleider Kenan tijdens het huisbezoek.

## 6. Regeling externe partij tegenbetaling (collectieve inkoop)

Portaal onderzoekt of het mogelijk is om een externe partij een voorstel te laten doen aan bewoners om te helpen bij verhuizen. De kosten hiervan zijn voor de bewoners zelf, maar door het grotere aantal mensen dat meedoet, kan er mogelijk wel een kostenvoordeel voor de bewoners ontstaan.

Als wij een partij vinden die dit kan doen, doet deze partij zelf een aanbod aan de bewoners. Portaal is hier verder niet verantwoordelijk voor. Zodra er meer duidelijk is, hoort u hier meer over. Deze mogelijkheid staat los van de hulp voor ouderen en minder-validen zoals benoemd onder punt 5.

## 7. Geen dubbele huur

U betaalt geen dubbele huur als u verhuist zorgen we dat u geen dubbele huur betaalt voor uw oude en uw nieuwe woning. U krijgt één maand de tijd om zonder extra huurkosten over te gaan naar uw nieuwe woning. Dit doen we door de laatste maandhuur van uw oude woning aan u terug te betalen. U betaalt de maandelijkse huur door zoals altijd, en Portaal betaalt de laatste maand huur van uw oude woning aan u terug, tegelijk met de

tweede betaling van de verhuiskostenvergoeding. Voorwaarde hiervoor is dat u de woning correct aan Portaal oplevert.

## 8. Geen jaarlijkse huurverhoging

Tot de sloop van uw huidige woning wordt de huurprijs bevroren. Dat betekent dat u tot uw verhuizing geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt. Uw servicekosten kunnen nog wel stijgen of dalen. Dit is omdat de servicekosten altijd een afrekening zijn van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor. Deze staan los van de netto huurprijs.

## 9. Spijtoptant

U kunt tot 1 jaar na uw verhuizing alsnog kiezen voor een nieuwbouwwoning aan de Klarwaterweg. Wij kunnen ons voorstellen dat u als bewoner achteraf toch de wens heeft te kiezen voor een nieuwbouwwoning, terwijl u dit niet heeft aangegeven tijdens het huisbezoek van onze bewonersbegeleider. U krijgt daarom totdat de nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd alsnog de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw aan de Klarwaterweg. Dit geldt alleen als er nog nieuwbouwwoningen beschikbaar zijn uiteraard. Het is belangrijk dat u bij twijfel ons zo vroeg mogelijk informeert. Samen met u bekijken we dan de mogelijkheden.

## 10. Containers voor afval en verhuisdozen

Tijdens het verhuizen zien wij vaak dat mensen dit moment benutten om grondig op te ruimen. Heel logisch. Wij willen u hierbij helpen door het organiseren van een opruimdag. Samen met de gemeente bekijken wij wat hiervoor een passend moment is. Wij informeren u hierover via de nieuwsbrief.

Als aanvullende dienst stelt Portaal verhuisdozen beschikbaar. Het gaat hierbij om 10 dozen per huishouden. Uiteraard kunt u deze dozen met elkaar uitwisselen. Ook hierover wordt u later verder geïnformeerd.

## 11. Zonnepanelen

Als u nu zonnepanelen heeft op uw woning, dan kunt u deze niet meenemen. De zonnepanelen huurt u immers. Bij de sloop gaan de zonnepanelen van de woning af en stopt de huur. Wanneer u bij uw nieuwe woning weer zonnepanelen wilt, kunt u deze opnieuw aanvragen bij de verhuurder (mits zonnepanelen passen op uw nieuwe dak uiteraard).

## 12. Uw energiecontract meenemen of nieuwe leverancier

Uw energiecontract is persoonsgebonden en kunt u in principe meenemen naar uw nieuwe woning. Als uw energieleverancier geen diensten aanbiedt op het nieuwe adres, is dit vaak een reden voor beëindiging van het contract. In dat geval kunt u opnieuw een leverancier kiezen. Als u bij uw nieuwe woning uw contract niet kunt meenemen en u door de sloop verplicht bent een boete te betalen, dan vergoeden wij deze contractbreukkosten. Dit betreft maatwerk en kunt u -indien van toepassing- bespreken met de bewonersbegeleider.

## 13. Wel of geen huurtoeslag

Of u in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van de huurprijs van uw nieuwe woning, uw leeftijd, gezinssamenstelling, uw (gezamenlijk) inkomen en uw vermogen. Voor informatie over huurtoeslag kunt u terecht bij de belastingdienst. Op internet kunt u zelf een proefberekening maken via de website van de Belastingdienst: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

Als u voor uw huidige woning geen recht hebt op huurtoeslag, kan het toch zinvol zijn om een berekening te laten maken voor uw toekomstige woning (bijvoorbeeld als de huurprijs hoger is dan uw huidige woning).

## 14. Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw

Een aantal bewoners van de huidige woningen aan Klarwaterweg 60 tot en met 104 wil straks



graag wonen in de nieuwbouwwoningen aan de Klarwaterweg (terugkeren als het ware). Uiteraard kan dat, maar houd er dan rekening mee dat u dan twee keer moet verhuizen. Als tegemoetkoming bieden wij deze bewoners een extra tegemoetkoming van € 550,- voor de kosten van de tweede verhuizing.

Als u wenst terug te keren, bespreek dit met de bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek. Dan zorgen wij dat dit bij uw account op WoningNet wordt aangepast.

#### 15. Gasloos koken

De nieuwe woningen worden gasloos. Dit betekent dat nieuwe huurders elektrisch gaan koken. Voor de zogenoemde terugkeerders betekent dit dat zij hun oude pannen wellicht niet meer kunnen gebruiken. Portaal biedt daarom 250,- voor het kopen van een pannenset. Deze vergoeding ontvangt u na ondertekening van de huurovereenkomst van uw nieuwe woning. Ook bewoners die direct verhuizen naar woonruimte waar het koken elektrisch is, krijgen deze vergoeding.

Daarnaast bieden wij alle huurders van de Klarwaterweg die verhuizen naar een woning met elektrisch koken, eenmalig een inductie kookplaat aan. Deze kunnen ze dan gebruiken in hun nieuwe woning. Dit is een cadeau van Portaal; bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de kookplaat. De kookplaat ontvangt u na ondertekening van de huurovereenkomst van uw nieuwe woning.

#### 16. Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door Portaal vergoed: administratiekosten voor de nieuwe huurovereenkomst bij Portaal, inschrijfkosten WoningNet, eventuele verlengingskosten WoningNet en aanvraag stadsvernieuwingsurgentie.

#### U heeft een woning gevonden. Er kunnen dan een aantal vergoedingen voor u beschikbaar zijn.

Hieronder de opties nog eens op een rij:

- Verhuiskostenvergoeding
- Vergoeding Zelf aangebrachte voorzieningen
- Cadeaukaart voor tuincentrum
- Vorm van erfafscheiding voor terugkeerders
- Vergoeding ihkv Wmo-aanpassingen
- Hulp bij verhuizing
- Collectieve verhuiskoop (ovb)
- U betaalt géén dubbele huur
- Geen jaarlijkse huurverhoging voor huidige woning
- Terugkeergarantie
- Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw
- 250,- voor een pannenset en een inductie kookplaat cadeau
- Vergoeding van kosten voor WoningNet, aanvraag stadsvernieuwingsurgentie e.d.
- Containers voor afval en verhuisdozen

## 5. U heeft nog geen andere woning gevonden, wat nu?

Ondanks vele inspanningen is het u nog niet gelukt om een andere woonruimte te vinden. Omdat we uw woning gaan slopen, eindigt de huurovereenkomst op een bepaald moment wel. Uiteraard gaan wij u helpen. Maar mocht u onverhoopt in deze situatie terecht komen, dan is wel goed te weten wat er dan gebeurt.

### Allereerst: onze bewonersbegeleider helpt u graag

Als het u niet lukt een woning te vinden, kunt u dit aangeven bij onze bewonersbegeleider Kenan. Hij zal dan met u in gesprek gaan en kijken wat nodig is. Zo mag Portaal u 3x een passend woningaanbod doen. Daarnaast houden wij als Portaal ook samen met de klankbordgroep vinger aan de pols of het lukt met het zoeken en vinden van een woning. Elke drie maanden bespreken we dit met de klankbordgroep. Zo kunnen we bijsturen indien nodig en er met elkaar voor zorgen dat iedereen een fijne nieuwe woning vindt.

### Opzeggen huur door Portaal

Portaal is wettelijk verplicht 6 maanden vóór de officiële sloopdatum de huur van de woningen schriftelijk op te zeggen. Als u zes maanden vóór het verlopen van de stadsvernieuwingsurgentie nog niet zelf de huur heeft opgezegd, ontvangt u een aangetekende brief met de officiële huuropzegging.

### 3x woningaanbod door Portaal

Soms zorgt de huuropzegging door Portaal bij huurders voor onrust en verwarring, maar dat is niet nodig. Uw stadsvernieuwingsurgentie is op dat moment nog zes maanden geldig en u heeft dan nog maximaal zes maanden de tijd om een andere woning te vinden. Portaal zal dan contact

met u opnemen en indien nodig u meerdere keren (maximaal 3x) een passend woningaanbod doen.

*Nb. Het kan zijn dat de sloopdatum niet gelijkloopt met het aflopen van de stadsvernieuwingsurgentie. Door omstandigheden kan de sloop later plaats vinden. Mocht dit het geval zijn dan bespreken wij dit met de klankbordgroep. Wij houden u hier uiteraard van op de hoogte.*

### Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, dan kunt u een beroep doen op de zogenoemde hardheidsclausule. Dit betekent dat u ons vraagt om af te wijken van de regels in dit sociaal plan. Uiteraard moet u dan wel deze bijzondere omstandigheden toelichten en uitleggen welke problemen u ervaart. Portaal beslist dan binnen vier weken over uw verzoek.

### Uitzetting

We gaan er helemaal niet van uit, maar moeten dit voor de volledigheid toch even benoemen: de uitzettingsprocedure. Wanneer u als huurder door eigen handelen, bijvoorbeeld door huurachterstand of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, dan is het sociaal plan voor de huurder niet (langer) van toepassing. Alle regelingen en tegemoetkomingen die in dit plan staan, komen dan te vervallen.



# 6. Instemming sociaal plan

Wij hebben geprobeerd op zorgvuldige wijze dit plan tot stand te brengen. We hebben dit gedaan op basis van de resultaten van het woonwensenonderzoek en in samenwerking met de klankbordgroep.

Onze bewonersbegeleider bespreekt dit sociaal plan met u tijdens een huisbezoek. U kunt dan ook al uw vragen stellen. Uiteindelijk vragen wij ook uw instemming op het sociaal plan.

## 70% instemming sociaal plan

We vinden het belangrijk dat een ruime meerderheid van de bewoners achter dit sociaal plan staat. Zo weet u als wij waar we aan toe zijn. Daarom vragen wij aan alle huishoudens om in te stemmen met de regelingen in dit plan. We willen graag dat minimaal 70% van de huishoudens instemt.

Als een ruime meerderheid (70%) van de bewoners instemt, dan geldt het plan automatisch voor alle bewoners. Dat is logisch, want een plan voor sloop-nieuwbouw kan niet van één of enkele bewoners afhangen. Als de ruime meerderheid akkoord geeft, informeren we u hier schriftelijk over. U bent dan volgens de wet verplicht om mee te werken aan de uitvoering van het sociaal plan Klarwaterweg.

## Wie vult de akkoordverklaring in?

Portaal vraagt aan alle bewoners van de Klarwaterweg om in te stemmen met dit sociaal plan. Alleen de hoofdhuurder mag de akkoordverklaring invullen. De hoofdhuurder vult daartoe het antwoordformulier in waarmee u aangeeft u te kunnen vinden in de regelingen van het sociaal plan Klarwaterweg.

## Wel of niet instemmen: lever het antwoordformulier in

U ontvangt bij dit sociaal plan een antwoordformulier.

- A. Leest u aub dit plan goed door. Tijdens het huisbezoek van onze bewonersbegeleider begin december kunt u al uw vragen stellen.
- B. **Op dinsdag 19 december** organiseren wij samen met de VHOS een inlevermoment voor het antwoordformulier op de Klarwaterweg. U kunt dan tussen **17.00 – 19.00 uur** uw antwoordformulier in dichte envelop bij ons inleveren. Wij zorgen dan meteen voor koffie en wat lekkers.
- C. Kunt u hier niet bij zijn? Geeft u dan uw antwoordformulier in gesloten envelop aan uw buurman of buurvrouw mee. Mocht dat niet lukken, kunt u ook onze bewonersbegeleider Kenan of iemand uit de klankbordgroep benaderen. Zij zorgen dan dat het antwoordformulier op de juiste plek terechtkomt.
- D. Diezelfde avond nog tellen we met elkaar het aantal antwoordformulieren. We laten u dan per brief weten of we de 70% instemming gehaald hebben.

## Instemming behaald. Wat dan?

Stemt minimaal 70% van de bewoners in, dan bespreken wij dit met de gemeente Soest. Portaal vraagt dan voor alle huurders de stadsvernieuwingsurgentie aan. De gemeente regelt vervolgens de stadsvernieuwingsurgentie. U ontvangt schriftelijk bericht van Enserve (de partij die de stadsvernieuwingsurgentie verstrekt namens de gemeente Soest) over het toekennen van de urgentie. De urgentie geldt voor de duur van één jaar.

Pas op het moment dat u de stadsvernieuwingsurgentie heeft ontvangen, bent u een woningzoekende met stadsvernieuwingsurgentie. U kunt dan met voorrang en recht op verhuiskostenvergoeding op zoek naar een andere woning. Vanaf dan gaan ook de afspraken en regelingen in die in deze brochure vermeld staan.

## Wat gebeurt er als minimaal 70% van alle bewoners instemt, maar u hebt bezwaar?

Wanneer uw specifieke situatie de reden is dat u niet wilt instemmen met dit sociaal plan, dan vragen wij u om een afspraak te maken met onze bewonersbegeleider. In een persoonlijk gesprek kunnen we uw situatie bespreken en uw specifieke vragen beantwoorden. Portaal zoekt dan samen met u naar een passende oplossing.

## Instemming wordt niet behaald, wat dan?

Uit de gesprekken hebben wij kunnen vaststellen dat dit sociaal plan aansluit bij de wensen. Mocht toch blijken dat er veel bezwaren zijn tegen dit sociaal plan, dan kunnen we dit sociaal plan niet vaststellen en kunnen we onze plannen niet direct uitvoeren. Als er namelijk geen sociaal plan is, wordt er ook geen urgentie gegeven voor andere woonruimte. U heeft dan ook geen recht op een vergoeding bij verhuizing. We lopen in dat geval vertraging op bij de vernieuwing van de Klarwaterweg 60 tot en met 104. Het betekent echter niet dat Portaal het sloopbesluit zal heroverwegen.

Uit de gesprekken met alle bewoners is echter gebleken dat bewoners begrijpen dat wij als Portaal de woningen moeten slopen. Velen van u zien dit ook als een kans. Door het woonwensenonderzoek, gesprekken met de klankbordgroep en VHOS, menen wij zoveel mogelijk van uw wensen meegenomen te hebben. Wij denken met dit sociaal plan een evenwichtig pakket aan regelingen en ondersteuning te bieden, zodat u op een goede en prettige manier kunt verhuizen naar een ander thuis.

## Stemt u wel of niet in? Laat het ons weten!

Op dinsdag 19 december organiseren wij samen met de VHOS een inlevermoment voor het antwoordformulier op de Klarwaterweg. U kunt dan tussen 17.00 – 19.00 uw antwoordformulier in dichte envelop bij ons inleveren (exacte locatie hoort u nog). Wij zorgen dan meteen voor koffie en wat lekkers.

# 7. Contactpersonen

## Bewonersbegeleider Klarwaterweg

Kenan Karakis, bewonersbegeleider: bereikbaar via ons Klant Contact Centrum 088-7678225.

Of stuur een e-mail naar:

Kenan via [klaarwaterweg@portaal.nl](mailto:klaarwaterweg@portaal.nl).

## Beheerder Klarwaterweg

Yusuf Hasançebi, beheerder: bereikbaar via ons Klant Contact Centrum via 088 767 82 25.

## Portaal

[www.portaal.nl/contact](http://www.portaal.nl/contact) of bel 088 767 82 25 of mail via [info@portaal.nl](mailto:info@portaal.nl).

## Klankbordgroep

[kbkklarwaterweg@gmail.com](mailto:kbkklarwaterweg@gmail.com)

## VHOS (Vereniging Huurders Overleg Soest)

Weegbreestraat 601 A in Soest  
035 609 0601  
[secretariaat.vhos@icloud.com](mailto:secretariaat.vhos@icloud.com)

## WoningNet Eemvallei

Kijk dan op [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl).

Hier kunt u zich ook inschrijven als u nog niet ingeschreven staat:

[www.woningneteemvallei.nl/Inschrijven](http://www.woningneteemvallei.nl/Inschrijven)

Dit is een uitgave van Portaal, november 2023.

**Woningcorporatie Portaal** bouwt aan kansrijke buurten waar je je thuis voelt. Wij bieden in de regio Eemland (Amersfoort en Soest) onderdak aan circa 10.000 huishoudens. Daarnaast zijn we werkzaam in de regio's Arnhem, Nijmegen, Leiden en Utrecht.

**PORTAAL**



**Heeft u een vraag aan ons?**

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

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