

Social plan voor sloop en nieuwbouw

Schaepmanstraat, Kuypersstraat, Troelstrastraat Maarssen



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

كئتلئاع دارفأ نم درف وأ كئاريج دحأ نم قدع اسملا ذئدنع بلطأ ؟ قل اسرلا هذه قءارق ىل ع ارداق تسرل.

Bu mektupda önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadinizmi? O halde komşu veya yakınlarınızdan yardım isteyiniz.

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' hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Wat kunt u verwachten?	6
3.	Stadsvernieuwingsurgentie	8
4.	Regels bij de eerste verhuizing	10
5.	Financiële vergoedingen en afspraken	11
6.	Zoeken naar een andere woning	14
7.	Draagvlakmeting	16
8.	Huur opzeggen en achterlaten van de huidige woning	18
9.	Terugkeervoorrang	20
10.	Hulp, informatie en/of ondersteuning vanuit Portaal	22
11.	Vragen en contactpersonen	23
12.	Bijlagen	
	a. Woningnet Regio Utrecht	24
	b. Passend toewijzen	26
	c. Begrippenlijst	39
	Ruimte om uw vragen op te schrijven	30





1. Inleiding

Portaal heeft het voornemen om uw woning te slopen. Een renovatie van de flats zal helaas niet meer voor de gewenste kwaliteit zorgen. Dit hebben we onderzocht. De nieuwe woningen die we willen bouwen, zijn straks van goede kwaliteit. Als wij uw woning willen slopen, moeten wij uw huurcontract beëindigen. Dit mag niet zomaar. Dit mag alleen als minimaal 60% van de bewoners met de plannen instemt. Met de plannen bedoelen we het plan voor sloop van uw woning en het sociaal plan.

Voor u ligt het sociaal plan voor de sloop van de drie flats aan de Schaepman-, Kuyper- en Troelstrastraat (72 appartementen) in Maarssen. Dit sociaal plan is opgesteld samen met de klankbordgroep. De klankbordgroep is een afvaardiging van alle bewoners van de drie flats. Dit sociaal plan is een aanvulling op het Algemeen Sociaal Plan (ASP) van de gemeente Utrecht. Het ASP is door de corporaties en huurdersorganisaties samen afgesproken. De gemeente Stichtse Vecht heeft geen algemeen sociaal plan. Daarom is met de klankbordgroep afgesproken dat de afspraken en regelingen uit het ASP van Utrecht ook van toepassing zijn op het sociaal plan voor dit project.

Al meerdere jaren wordt er gesproken over een aanpak van de Staatsliedenbuurt. In 2020 is de visie op de Staatsliedenbuurt vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht. Bewoners, de gemeente en Portaal willen aan de slag met de openbare ruimte, duurzaamheid, de woningen en leefbaarheid in de buurt. Portaal wil de woningen aan de Schaepman-, Kuyper- en Troelstrastraat slopen en vervangen voor nieuwbouw. Zo maken we toekomstbestendige en duurzame woningen.

Het is belangrijk dat u weet waar u aan toe bent. U moet tenslotte verhuizen naar een andere woning. In deze brochure vindt u alle informatie. U kunt bijvoorbeeld informatie vinden over stadsvernieuwingsurgentie, recht op een verhuiskostenvergoeding en de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouwwoningen.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u nog vragen heeft. Stelt u deze gerust tijdens de inloop die wij organiseren. De contactgegevens vindt u terug in het laatste hoofdstuk van deze brochure. Bewaart u deze brochure, het is een bewaarexemplaar.

2. Wat kunt u verwachten

De woningen aan de Troelstra-, Schaepman- en Kuiperstraat voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. U heeft bijvoorbeeld in de woning last van vocht, tocht en kou. Het is onmogelijk om deze problemen met een renovatie allemaal op een betaalbare manier op te lossen. En we moeten de woningen ook toekomstbestendig maken. Door de woningen te slopen ontstaat er plaats om nieuwe woningen te bouwen van goede kwaliteit. Deze woningen zijn straks energiezuinig, comfortabel en veilig. Daarnaast zullen we meer woningen terug bouwen zodat er straks meer sociale huurwoningen zijn in Maarssen.

Om welke woningen en garages gaat het?

We willen de volgende woningen slopen:

- Troelstrastraat 60 t/m 106 EVEN
- Schaepmanstraat 60 t/m 106 EVEN
- Kuiperstraat 60 t/m 106 EVEN

Daarnaast willen we de garages met onderstaande huisnummers slopen:

- Kuiperstraat 12 t/m 19
- Schaepmanstraat 20 t/m 27
- Troelstrastraat 28 t/m 34.

De regelingen uit dit sociaal plan gelden alleen voor de woningen en dus niet voor de garages.

De plannen in deze brochure kan Portaal alleen uitvoeren als:

- 60% van de stemmers instemmen met het plan;
- Portaal de financiering rond krijgt en;
- Portaal alle noodzakelijke vergunningen krijgt.



Hieronder leest u hoe het proces er in het kort uitziet:

Stap 1: De draagvlakmeting	U ontvangt deze brochure. Wij nodigen u uit voor een inloop-bijeenkomst. U geeft uw mening en brengt uw stem uit. Breng altijd uw stem uit. Als minimaal 60% van de stemmers met de plannen instemt, gaan we verder naar stap 2.
Stap 2: Het vinden van een ander huis	U ontvangt een stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt dus voorrang op andere woningzoekenden. U gaat op zoek naar een andere woning.
Stap 3: 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.
Stap 4: Uitbetaling vergoedingen	U ontvangt de afgesproken vergoedingen.
Stap 5: Sloop & Nieuwbouw	De woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw. U krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning.





3. Stadsvernieuwings-urgentie

Omdat wij uw woning gaan slopen, heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgt u voorrang op vrijkomende passende woningen in de regio Utrecht.

Start urgentie

Wanneer het draagvlak voor dit plan is gehaald, vraagt Portaal stadsvernieuwingsurgentie voor u aan bij de gemeente. Op het moment dat u een urgentie heeft, krijgt u voorrang op vrijkomende passende woningen in de regio Utrecht. U reageert zelf met uw urgentie op woningen die worden geadverteerd op Woningnet. De spelregels en mogelijkheden leggen wij hieronder verder uit.

Inschrijving Woningnet

Uw urgentie (en terugkeervoorrang) geldt alleen wanneer u bent ingeschreven bij Woningnet. Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via www.woningnetregioutrecht.nl.

Passend toewijzen

Iedere advertentie op Woningnet kan eisen stellen aan uw inkomen en/of de grootte van uw huishouden. Dit noemen we passend toewijzen. Het belangrijkste is dat u goed staat ingeschreven bij Woningnet. Uw gegevens moeten kloppen. U krijgt dan automatisch de woningen aangeboden die bij uw situatie (zoekprofiel) passen.

Voorrang binnen en buiten gemeente Stichtse Vecht

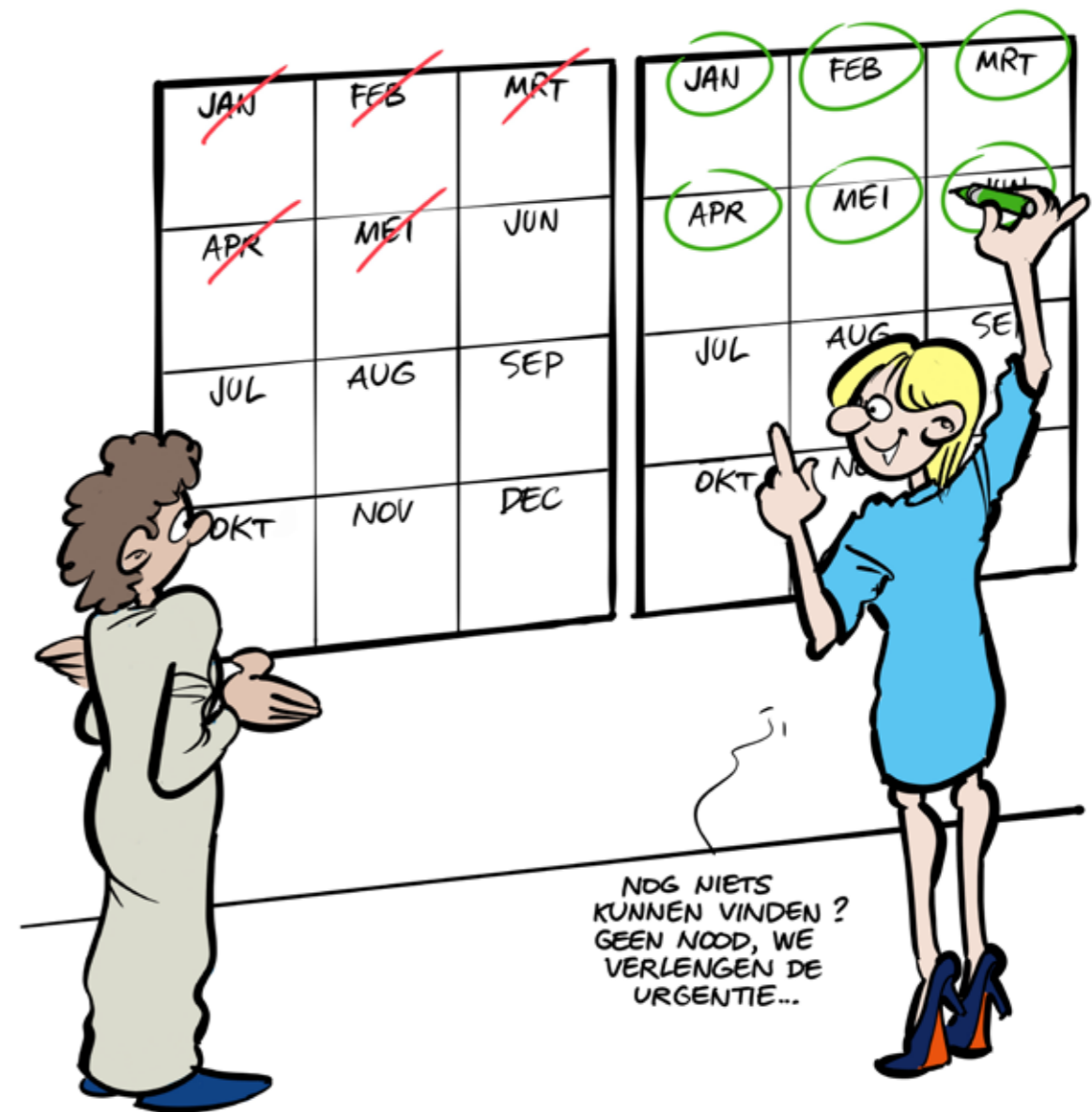
U komt in aanmerking voor alle woningen die worden aangeboden via Woningnet Utrecht en die voldoen aan uw zoekprofiel. U kunt dus ook reageren op woningen van andere woningcorporaties. In uw zoekprofiel staat op welke advertenties van vergelijkbare (typen) woningen u met uw urgentie kunt reageren.

De volgende gemeenten vallen onder Woningnet regio Utrecht: Utrecht (ook Vleuten, de Meern en Leidsche Rijn), Abcoude, Amerongen, De Bilt, Stichtse Vecht, Bunnik, Doorn, Driebergen-

Rijsenburg, Houten, Leersum, Lopik, Maarn, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, De Ronde Venen, Vianen, Woerden, Wijk bij Duurstede, IJsselstein en Zeist.

Duur urgentie

Vanaf de datum van uw urgentie heeft u 12 maanden de tijd om andere woonruimte te vinden. Portaal bekijkt of verlenging van deze urgentieperiode na vijf maanden nodig is. De gemeente bepaalt of verlenging wordt toegekend, het Vierde Huis voert uit (voert de urgenties op in Woningnet). Verlenging is dan voor drie of zes maanden bovenop de 12 maanden die u al had.



4. Regels bij de eerste verhuizing

Behoud inschrijftijd

Staat u al ingeschreven?

Uw opgebouwde wachttijd blijft u houden.

Volgorde van voorrang van woningtoewijzing in Woningnet

1. Stadsvernieuwingsurgente met terugkeervoorrang
2. Doorschuifkandidaten (mag geen wooncarrière maken)
3. Urgente (iedereen met een urgentie, dus ook stadsvernieuwingsurgente zónder terugkeervoorrang)
4. Overige woningzoekenden

Wat is de volgorde als twee urgenten op dezelfde woning reageren?

1. Bewoners van de oorspronkelijke woning met recht op terugkeer
 2. Bewoners uit de wijk
 3. De oudste peildatum van urgentie
 4. Woontijd van de urgenten
- De voorrangregels zijn bepaald in de huisvestingsverordening regio Utrecht.



5. Financiële vergoedingen en afspraken

Voorbeelden:

- Een bewoner uit de wijk met een stadsvernieuwingsurgentie heeft voorrang op een woning in diezelfde wijk. Hij heeft voorrang op urgent woningzoekenden uit een andere wijk.
- 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 (dus de oudste peildatum).
- Reageren twee urgente woningzoekenden met dezelfde peildatum van urgentie? Dan gaat degene die het langst op het huidige adres woont voor. Als dit ook gelijk is, dan gaat de oudste bewoner voor de jongere bewoner. Als de bewoners even oud zijn, dan wordt via loting bepaald wie de woning toegewezen krijgt.

U heeft recht op een aantal financiële vergoedingen en/of regelingen wanneer u gaat verhuizen.

Wettelijke verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Dit is € 7.428,- (peildatum 2024 met jaarlijkse indexatie per 28 februari van het jaar).

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

- U bent hoofdhuurder van de woning;
- U houdt uw hoofdverblijf in de woning of bent legitiem hoofdhuurder;
- 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;
- Huurders die de huurovereenkomst hebben opgezegd vóór de draagvlakmeting of waar een ontruiming staat gepland.
- Huurders die de woning niet als hoofdverblijf houden of geen legitiem hoofdhuurder zijn;
- Huurders de woning in zijn geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming van Portaal, al dan niet tegen een geldelijke vergoeding aan een derde in gebruik hebben gegeven;
- Huurders die overlijden. Bij schrijnende gevallen is maatwerk van toepassing.

De verhuiskostenvergoeding ontvangt u in twee delen. U ontvangt het eerste deel van € 5.571,- zodra u de huur van uw woning heeft opgezegd. Dit bedrag is 75 procent van de vergoeding. Dit bedrag ontvangt u binnen 11 werkdagen na de huuropzegging op het bij ons bekende rekeningnummer. U ontvangt het tweede deel van € 1.857,- (25 procent van de vergoeding) op het moment dat u de woning op tijd en correct heeft opgeleverd en de sleutels op tijd heeft ingeleverd. Op dit laatste moment is uw huurcontact beëindigd. Dit bedrag ontvangt u binnen 11 werkdagen na sleutelinname op het bij ons bekende rekeningnummer. De in deze brochure vermelde verhuiskostenvergoeding is geldig tot 28 februari 2025, daarna wordt het bedrag geïndexeerd.

Heeft u een betalingsachterstand bij Portaal? Dan kan Portaal u vragen toestemming te geven om deze te verrekenen met de verhuiskostenvergoeding. Zo voorkomt u dat u nog een betalingsachterstand heeft bij uw verhuizing. Geeft u geen toestemming? Dan verrekenet Portaal deze achterstand niet met de verhuiskostenvergoeding. U blijft wel verplicht om achterstallige betalingen te voldoen. De vergoeding is niet van invloed op de huurtoeslag of bij toegekende huurverlaging.

Geen huurverhoging voor huidige woning

U krijgt sinds 1 juli 2022 geen huurverhoging meer. Uw huur is 'bevroren'. Uw servicekosten kunnen nog wel stijgen of dalen. De servicekosten zijn namelijk een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor. Deze staan los van de netto huur.

Laatste maand geen dubbele huur

U krijgt de laatste maand huur van uw huidige woning van Portaal terug bij het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding. Zo heeft u geen dubbele woonlasten.

Vergoeding inschrijfkosten Woningnet

Wij vergoeden de kosten voor de inschrijving van Woningnet als u zich de afgelopen twee jaar heeft ingeschreven. Dit gaat om 20 euro. Dit is met een maximum van één inschrijving per adres. De kosten voor de jaarlijkse verlenging van uw inschrijving vergoedt Portaal niet.

Vergoeding kosten

Een BRP (Basis Registratie Personen) is een uittreksel waarop u leest welke personen staan ingeschreven op uw adres. Zo'n uittreksel vraagt u bij de gemeente aan. U heeft een uittreksel nodig als u buiten de gemeente Stichtse Vecht gaat verhuizen naar een woning van een andere woningcorporatie. De kosten voor een uittreksel krijgt u vergoed. Dit gaat om 10 euro.

Vergoeding bij Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Heeft u zelf uw woning verbeterd, dan heeft u misschien recht op een vergoeding als u gaat verhuizen. De kluslijst met voorzieningen waarvoor Portaal een vergoeding kan geven, vindt u via <https://www.portaal.nl/ik-huur/reparaties/zelf-aangebrachte-veranderingen-zav/>

Wanneer uw verbetering op de kluslijst staat, zijn er twee opties:

1. Heeft u bij het aanbrengen van de voorziening al een vergoeding van Portaal ontvangen? Dan ontvangt u nu niets meer.
2. Heeft u bij het aanbrengen van de voorziening geen vergoeding van Portaal ontvangen? Portaal vergoedt u een waarde op basis van een afschrijvingstermijn van maximaal 10 jaar (per jaar een tiende deel van de totale afschrijving). U moet dan wel aankoopbonnen kunnen laten zien. Dit is uw bewijs. Alleen een kopie van een bankafschrift is niet genoeg.

Onderstaande zelf aangebracht voorzieningen die in eigendom zijn van de huurder komen mogelijk ook in aanmerking voor een vergoeding. Deze aanvulling is vanuit het Algemeen Sociaal Plan (ASP):

- Dakkapel
- Extra hang- en sluitwerk (PKVW)
- Vloerverwarming
- Luxe bad
- Luxe keuken
- Extra vertrekken
- Extra berging (bijvoorbeeld in de tuin)
- Voorzieningen voor gehandicapten die in aanmerking komen voor subsidie Wmo, maar die niet door de Wmo verstrekt zijn
- Vastliggend parket

Terugkeervergoeding

Wanneer u gebruik maakt van het recht op terugkeer in de nieuwbouwwoningen van dit project, dan ontvangt u € 2.710,- (prijspeil 2024) als terugkeervergoeding.

Hardheidsclausule

Het sociaal plan kan voor u gevolgen hebben die veel ongunstiger zijn dan voor de andere huurders. U kunt dan een beroep doen op de hardheidsclausule. U kunt Portaal schriftelijk verzoeken in die situatie af te wijken van dit sociaal plan. Portaal reageert dan binnen 30 dagen schriftelijk op uw verzoek. Dit besluit wordt schriftelijk, met duidelijke redenen, aan u meegedeeld. Bent u het niet eens met de beslissing? Dan kunt u hiertegen bezwaar maken bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU).



6. Zoeken naar een andere woning

Er komt een moment dat u op zoek gaat naar een andere woning. Hoe doet u dat?

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

1. U reageert met uw stadsvernieuwingsurgentie op vrijkomende woningen die voldoen aan uw zoekprofiel in de gemeente Stichtse Vecht. Als u nu een bovenwoning heeft, dan kunt u ook reageren op een benedenwoning met tuin.
2. U reageert met uw stadsvernieuwingsurgentie op vrijkomende woningen die voldoen aan uw zoekprofiel in de regio Utrecht. De woning waarop u reageert moet hetzelfde type woning zijn als uw huidige woning.

3. U reageert met uw inschrijftijd op eengezinswoningen of benedenwoningen in de regio die voldoen aan uw zoekprofiel. De stadsvernieuwingsurgentie geeft u geen voorrang op deze woningen. Om hiervoor in aanmerking te komen, kunt u alleen reageren met uw reguliere inschrijfduur, dus met uw eigen opgebouwde inschrijfjaren. Hoe langer uw inschrijfduur, hoe groter uw kans om de woning toegewezen te krijgen. 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 procent van de opgebouwde inschrijftijd behoudt.



Huurtoeslag

Is uw belastbaar jaarlijkse inkomen minder dan 32.200 euro (één persoon) of 40.200 euro (meer persoons, prijspeil 2024)? Dan komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Heeft u nu recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat mogelijk bij een nieuwe sociale huurwoning ook. Hoe hoger de huur, hoe meer toeslag u mogelijk ontvangt. U kunt een proefberekening maken via www.belastingdienst.nl.

Is uw inkomen boven € 47.699,- (alleenstaanden) of boven € 52.671,- (meerpersoons huishouden)

Dan komt u volgens de regels van de woningnet niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Als u zou gaan huren in een zogenoemde 'vrije sector', dan wordt de kale huur meestal hoger dan € 879,66 per maand (prijspeil 2024). Omdat uw woning gesloopt wordt,

en u hierdoor moet verhuizen, mag u ook met een gezamenlijk belastbaar inkomen boven € 44.035,- (alleenstaanden) of boven 48.625,- (meerpersoons huishouden) verhuizen naar een sociale huurwoning met een maximale huurprijs van € 879,66 (prijspeil 2024). Uiteraard kunt u ook kiezen voor een woning in de vrije sector.



7. Draagvlakmeting

Wat is een draagvlakmeting?

Een draagvlakmeting betekent dat wij aan alle huurders apart vragen of zij voor of tegen het sociaal plan zijn.

Waarom is een draagvlakmeting nodig?

Portaal wil graag dat zoveel mogelijk huurders achter het plan staan. Pas als minimaal 60 procent van de stemmende huurders (één per huishouden) instemt, kunnen we de woningen slopen. Dit is zo afgesproken met woningcorporaties en huurdersorganisaties in het Algemeen Sociaal Plan (ASP) Utrecht. Daarom voert Portaal een draagvlakmeting uit.

Wie voert de draagvlakmeting uit?

Een neutrale en externe partij, Centrum voor Woononderzoek, doet dit en telt de stemmen.

Wie brengt een stem uit?

Portaal vraagt aan alle huishoudens van dit project om te stemmen over dit sociaal plan. In een huishouden mag alleen de hoofdhuurder een stem uitbrengen (dus één stem per huishouden/adres). Alleen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd mogen stemmen.

Hoe brengt u uw stem uit?

U krijgt een stemformulier bij het sociaal plan. Hierop vult u in of u wel of niet instemt met de sloopplannen en het sociaal plan. Dit formulier kunt u opsturen met de gratis antwoord-enveloppe. U kunt het formulier ook in de brievenbus op de van Hogendorpstraat 1 in Maarssen doen.

Welke stemmen tellen mee voor de draagvlakmeting?

- Een volledig ingevuld formulier telt als één stem.
- Huishoudens die géén of een onvolledig formulier invullen tellen niet mee.
- Lege woningen tellen niet mee. Woningen die tijdelijk worden verhuurd via een leegstandsbedrijf (VPS) tellen ook niet mee. Het is dus belangrijk dat u een formulier volledig invult. Als u niet stemt, heeft u namelijk geen invloed.

Wat gebeurt er als minimaal 60 procent 'ja' stemt?

Dan gaat de sloop door, maar alleen als Portaal over de daarvoor benodigde vergunningen (zoals sloop- en bouwvergunning) en de benodigde financiën beschikt. Portaal vraagt dan stadsvernieuwingsurgentie aan bij de gemeente Stichtse Vecht. Bewoners worden dan urgent en

kunnen met voorrang op zoek naar een andere woning in de gemeente Stichtse Vecht en de regio Utrecht. Het sociaal plan is dan geldig. U komt bij verhuizing in aanmerking voor alle afspraken en regelingen die in het sociaal plan staan.

Wat gebeurt er als minimaal 60 procent 'ja' stemt, maar u 'nee' heeft gestemd?

Dan gaat de sloop door. Ook voor u gelden dan alle afspraken en regelingen uit het sociaal plan. En u krijgt ook stadsvernieuwingsurgentie. Waar nodig gaat Portaal graag met u in gesprek, bijvoorbeeld als voor u zaken in dit plan nog niet duidelijk zijn.

Wat gebeurt er als minder dan 60 procent 'ja' stemt?

Dan ontstaat er een nieuwe situatie. Portaal kijkt wat zij in haar plannen mogelijk nog kan veranderen. Een nieuwe draagvlakmeting is dan mogelijk.



DE LAATSTE?
DAN KUNNEN
WE GAAN TELLEN!

8. Huur opzeggen en achterlaten van de huidige woning

Er komt een moment dat u een andere woning gevonden heeft. U zegt dan de huur op en levert de woning aan Portaal op. Hoe dat gaat en wat daarbij komt kijken beschrijven we in dit hoofdstuk. Het kan ook zijn dat niet u maar Portaal de huur opzegt. Wat gebeurt er dan?

Op welke manier kan uw huurcontract eindigen?

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

1. U heeft een andere woning gevonden. Wat moet u dan doen?

- U zegt de huur van uw huidige woning schriftelijk op. Dit doet u online via onze website www.portaal.nl.
- U kunt uw huuropzegging ook mailen naar info@portaal.nl. De opzegtermijn is minimaal één maand (en maximaal drie maanden). U kunt op elke werkdag van de maand uw huur opzeggen. U ontvangt van Portaal een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging en een datum voor de oplevering en de sleuteloverdracht.



Huur opzeggen

Hoe levert u uw huidige woning op?

U levert uw woning en uw berging leeg en bezemschoon op. Tot aan de sloop verhuurt het bedrijf VPS uw woning tijdelijk. Daarom moet deze bewoonbaar zijn. In overleg met Portaal kunt u uw gordijnen en vloerbedekking achterlaten. Levert u de woning niet volgens gemaakte afspraken op? Dan spreken wij met u af dat u dit zelf nog in orde maakt. U betaalt dan nog huur totdat u de woning wel volgens afspraak kunt opleveren. Of u vraagt of Portaal dit voor u regelt op uw kosten.

Wanneer levert u de sleutels van uw woning in?

Op de laatste dag van uw huurcontract loopt een opzichter met u de lege woning en berging door. Als de woning volgens afspraak is opgeleverd, dan neemt onze opzichter de sleutels in ontvangst.

Heeft u grofvuil? Laat deze gratis ophalen door de gemeente

U maakt hiervoor een ophaalafpraak. Dit doet u door online het formulier 'Nu grof huisvuil laten ophalen' in te vullen of te bellen naar 14 0346. Wij adviseren u hier niet mee te wachten tot u een andere woning heeft gevonden. Uw grofvuil kunt u maximaal zes keer per jaar gratis laten ophalen. Meer informatie over het ophalen van grofvuil vindt u op de website van de gemeente: www.stichtsevecht.nl/. Portaal organiseert ook eenmalig een opruimdag. Deze dag kunt u gebruikmaken van een grofvuilcontainer voor uw flat.

2. Portaal beëindigt de huur. Wanneer gebeurt dit?

Zes maanden voordat de urgentie afloopt, ontvangt u van Portaal een brief met een akkoordformulier. Met deze brief beëindigt Portaal de huur.

- U ontvangt deze brief aangetekend. Zo weet Portaal zeker dat u deze brief ontvangt.
- Wij vragen u om het akkoordformulier binnen zes weken ondertekend terug te sturen. Doet u dat niet, dan nemen wij contact met u op over de reden. Misschien is het nodig dat Portaal andere (juridische) stappen onderneemt.
- U heeft daarna nog zes maanden de tijd om een andere woning te vinden.

Lukt het u niet om op tijd zelf een andere woning te vinden?

Dan biedt Portaal u maximaal drie passende woningen aan. Een passende woning betekent een woning die past bij uw inkomen, huishoudgrootte en uw zoekprofiel zoals u dat heeft ingevuld op WoningNet. U heeft zelf de verantwoordelijkheid om uw gegevens in WoningNet actueel te houden.





9. Terugkeervoorrang

U kunt – met voorrang – mogelijk terugkeren naar de nieuwbouw. Bij uw inschrijving op Woningnet komt er een terugkeervoorrang te staan. Deze blijft staan tot de laatste woning van de nieuwbouw is opgeleverd. Met deze terugkeervoorrang kunt u via Woningnet reageren op de nieuwbouwwoningen wanneer wij deze gaan verhuren.

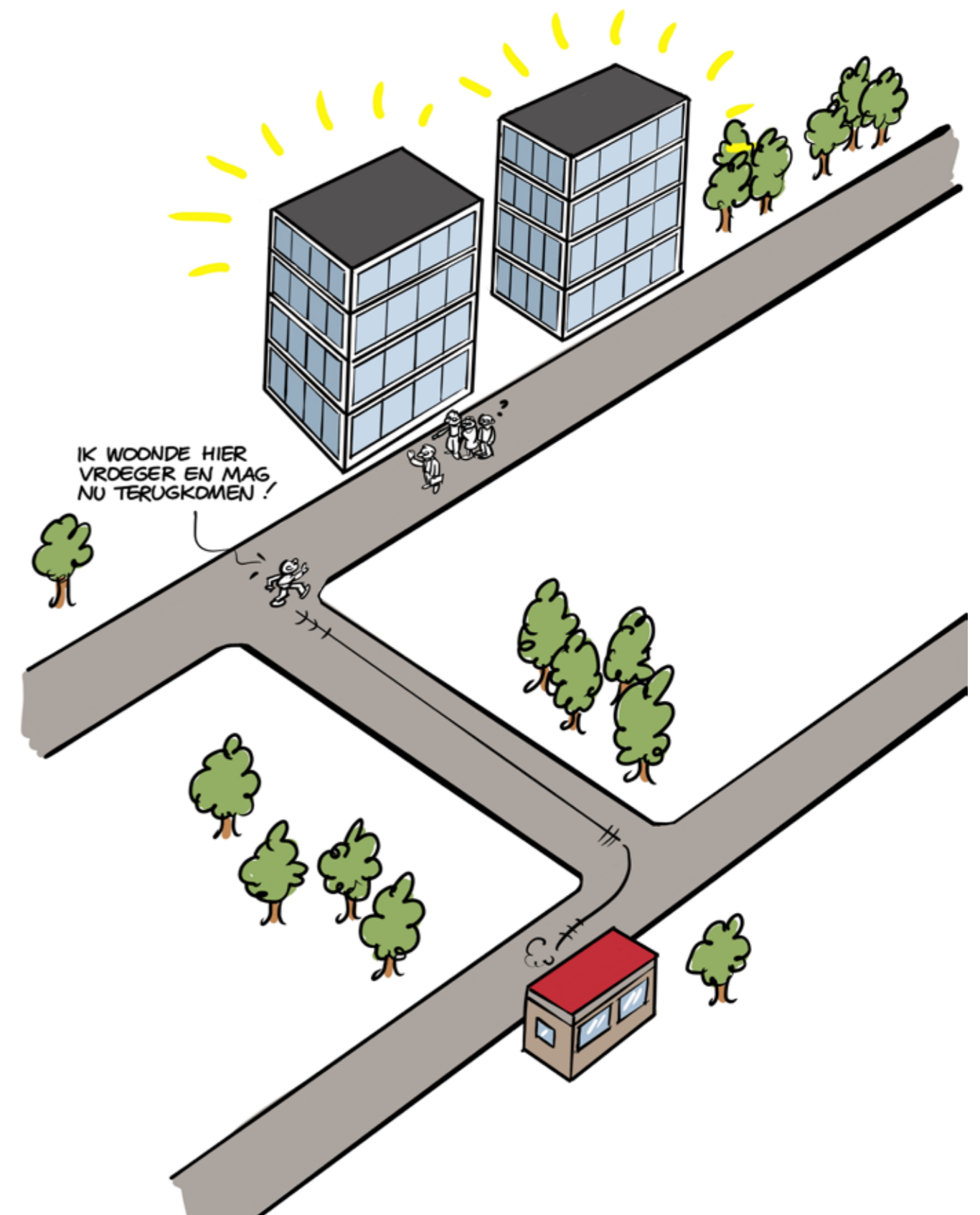
Mocht u tussentijds weer verhuizen, dan kunt u nog steeds gebruik maken van de terugkeervoorrang.

Daarnaast moet de nieuwbouwwoning passend zijn aan uw inkomen en huishoudgrootte. Aan de hand van de bezettingsnorm wordt bepaald of een woning passend is qua huishoudgrootte. Meer over de bezettingsnorm leest u ook terug in bijlage B.

Wat gaan wij bouwen?

De drie flatgebouwen aan de Schaepmanstraat, Kuiperstraat en Troelstrastraat vervangen we voor nieuwbouwwoningen voor kleine huishoudens. Dit wordt een mix van overwegend sociale huurwoningen en een aantal woningen in het middensegment. Bewoners uit de buurt kunnen met voorrang naar deze nieuwbouwwoningen verhuizen. Hoe de woningen er precies uit komen te zien, weten we nog niet.

We zijn voornemens om 2- en 3-kamerwoningen te bouwen.



10. Hulp, informatie en/of ondersteuning vanuit Portaal

Nieuwsbrieven en projectpagina

Wij houden u op de hoogte van belangrijke zaken via nieuwsbrieven. Op de projectpagina op onze website kunt u alles teruglezen.

www.portaal.nl/projecten/schaepman-kuyper-en-troelstrastraat/.

Bewonersbegeleider vanuit Portaal

De bewonersbegeleider is uw aanspreekpunt. Zij helpt u graag verder. Bijvoorbeeld bij vragen over het sociaal plan of hoe u een andere woning kunt vinden via Woningnet. Zij monitort ook of er gebruik wordt gemaakt van de urgentie. Als u bijvoorbeeld niet reageert op Woningnet terwijl er wel passend woningaanbod is, dan gaat zij samen met u kijken wat de oorzaak hiervan is en hoe we uw slagingskans kunnen vergroten. De contactgegevens van de bewonersbegeleiders vindt u onder hoofdstuk 11 'Vragen en contactpersonen'.

Mogelijkheden hulp bij verhuizing

Kunt u voor het verhuizen geen hulp uit uw eigen omgeving krijgen? Of lukt het u vanwege uw gezondheid niet om zelf te verhuizen? Laat dat dan weten aan de bewonersbegeleider. Portaal helpt kwetsbare bewoners waar mogelijk die dit nodig hebben.

Leefbaarheid en beheer

We willen geen gevaarlijke situaties. Daarom is er extra aandacht voor gebreken aan de woningen en de woonomgeving. Portaal is verplicht ervoor te zorgen dat de woningen bewoonbaar blijven. Ook mag de uitstraling van de woningen in de straat niet zorgen voor verloedering. Het onderhoud is sober en gebeurt aan de hand van meldingen. Gebreken worden verholpen.

Tijdelijke verhuur van lege woningen

Tot de start van de sloop verhuurt Portaal lege woningen tijdelijk via het bedrijf VPS. Nieuwe huurders krijgen een tijdelijk contract of een bruikleenovereenkomst.



11. Vragen en contactpersonen

Vragen over dit sociaal plan of hulp nodig bij het vinden van een andere woning?

Uw bewonersbegeleiders zijn Horia Boucharka, 088 - 767 85 58 en Hakima Kebdi 088 - 767 85 42. U kunt hen bellen voor het maken van een afspraak.

Ook kunt u een e-mail sturen via schaepmanstraat@portaal.nl.

Vragen over Woningnet?

Bekijk de website van Woningnet: www.woningnetregioutrecht.nl/.

Vragen over uw woonomgeving?

Neem dan contact op met uw beheerder via onze klantenservice 088 - 767 82 25.

Vragen over (ophalen van) grofvuil?

Neemt u dan contact op met de gemeente door te bellen naar 14 0346 of bekijk de website:

www.stichtsevecht.nl/.

Heeft u een reparatieverzoek voor uw woning?

Meldt u dit bij Portaal via onze website www.portaal.nl. Of belt u onze klantenservice via 088 - 767 82 25.

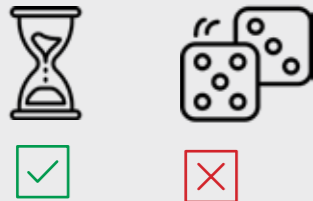
Vragen over uw huuropzegging of andere niet-technische zaken over uw woning?

Neemt u contact op met Portaal via onze klantenservice. Het telefoonnummer is 088 - 767 82 25, Of stuurt u een e-mail naar info@portaal.nl.

Bijlage a: Woningnet Regio Utrecht

Via www.woningnetregioutrecht.nl kunt u op zoek naar een nieuwe woning. U heeft hierbij voorrang op passende woningen.

- Voor de gemeente Stichtse Vecht mag u op alle woningen die passend zijn reageren. U mag daarbij wooncarrière maken.
- Voor de regio Utrecht (dus buiten gemeente Stichtse Vecht) mag u geen wooncarrière maken. De woning moet wel passend zijn.
- U kunt elke week reageren op twee 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. Dat noemen we passend toewijzen. Meer hierover leest u in bijlage B.
- Als u nu huurtoeslag ontvangt, ontvangt u dit mogelijk ook bij een nieuwe woning. De hoogte van de huurtoeslag kan anders zijn. U kunt een proefberekening maken via www.belastingdienst.nl.
- Heeft u een vraag? Onze bewonersbegeleider helpt u graag verder.

Woonwensen

Als u uw woonwensen vastlegt in Woningnet, dan 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 aantal kamers en de huurprijs. U hoeft dan niet iedere keer opnieuw uw voorkeuren aan te geven als u naar de website van Woningnet gaat. Als u bent ingelogd en u klikt op 'Woningaanbod', dan krijgt u automatisch alle woningen te zien die aan uw opgeslagen woonwensen voldoen en passen bij uw inschrijfgegevens.

En als u een gratis abonnement op het Digazine neemt, dan krijgt u elke maandag- en donderdagavond een e-mail met uw persoonlijke aanbod. Hierin staan maximaal 12 woningen.

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 één 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 onbeperkt reageren op vrijesectorhuurwoningen. U kunt reageren via internet. Op onze website www.portaal.nl vindt u onder 'Ik zoek een woning => vrijesectorwoning' alle woningen die op dit moment beschikbaar zijn. De huur van deze woning is wel hoger dan die van een sociale huurwoning.

Accepteren of weigeren

Heeft u een woning aangeboden gekregen? Geef dan uw reactie door via de website. Log in en ga naar 'Mijn Reacties'. Houdt u wel rekening met de door de corporatie bepaalde termijn. Die staat vermeld in de uitnodiging die u heeft ontvangen. Als u namelijk niet op tijd reageert, wordt automatisch de volgende kandidaat uitgenodigd. U komt dan niet meer in aanmerking voor de woning. Lukt het niet om de reactie online door te geven? Neemt u dan zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met de corporatie.

Bijlage b: 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. Die zijn best ingewikkeld. Daarom leggen wij de belangrijkste regels uit in deze bijlage.

Inkomensgrenzen en huurprijs

Verhuist u naar een andere sociale huurwoning? Dan is het natuurlijk prettig als de huurprijs van deze woning past bij uw inkomen. Dit voorkomt dat u meer betaalt voor een woning dan u financieel aankunt. De inkomensgrenzen 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 een woning verlagen en die dan voor deze huurprijs adverteren.

Portaal verlaagt de huurprijs wanneer blijkt dat het inkomen van de woningzoekende onder de huurtoeslaggrens ligt. Als u een jaarinkomen heeft tot € 27.725,- (eenpersoonshuishouden) of € 37.625,- (tweepersoonshuishouden), dan wordt de huurprijs vastgesteld op maximaal € 650,43 of € 697,07 per maand voor een groter huishouden (drie 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 € 27.225,- en € 36.675,- per jaar voor een groter huishouden (peildatum 2024).

Op de pagina hiernaast is een overzicht van de inkomensgrenzen met bijbehorende maximale kale huurprijzen bij passend toewijzen.

Als de woningzoekende geen recht heeft op huurtoeslag en het jaarinkomen is onder € 44.177,- (alleenstaanden) of onder € 49.368,- (meerpersoonshuishouden), dan geldt een huurprijs van € 879,66 per maand (prijspeil 2024).

U mag ook niet teveel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2024 maximaal € 36.952,- hebben. Partners mogen samen op 1 januari 2024 maximaal € 73.904,- hebben.

Inkomensgrenzen en huurprijzen 2024

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar		Passende huurprijs	
 ÉÉN persoons	t/m		t/m	
	€ 27.725		€ 650,43	
	€ 27.076		€ 454,48	
	t/m		t/m	
	€ 47.699		€ 879,66	
	€ 47.699		€ 650,44	
t/m		t/m		
€ 52.671		€ 879,66		
 TWEE persoons	t/m		t/m	
	€ 37.625		€ 650,43	
	€ 37.626		€ 454,48	
	t/m		t/m	
	€ 47.699		€ 879,66	
	€ 47.699		€ 650,43	
t/m		t/m		
€ 52.671		€ 879,66		
 MEER persoons	t/m		t/m	
	€ 37.625		€ 697,07	
	€ 37.626		€ 454,48	
	t/m		t/m	
	€ 52.671		€ 879,66	
	€ 52.671		€ 697,08	
t/m		t/m		
€ 57.306		€ 879,66		

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 partners telt mee.

Bezettingnorm (de grootte van uw huishouden)

Bij woningtoewijzing gelden er ook eisen wat betreft de huishoudgrootte. Dit wordt de bezettingnorm genoemd. Onderstaande tabel is het uitgangspunt.

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in eengezinswoningen	Huishouden naar personen in meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of meer	1 of 2
	60-80 m ²	2 of meer	1 of meer
	> 80 m ²	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

Afwijking van deze tabel is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.

Als er voor een woonruimte met vijf of meer kamers geen gegadigden zijn met de juiste huishoudensgrootte, wordt voorrang verleend op basis van aflopende huishoudensgrootte.

Voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Van-groot-naar-beter-regel). Burgemeesters en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruikersoppervlakte van tenminste 75m².

Meer informatie over de bezettingnorm is ook terug te vinden via www.woningnetregioutrecht.nl, zoekterm: 'bezettingnorm'.

Bijlage c: 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.

Corporatie

Verzamelnaam van wettelijk erkende woningbouwverenigingen en woningstichtingen.

Draagvlak

Er is sprake van draagvlak voor de sloopplannen van de verhuurder als minimaal 60% van de stemmende huurders van het betrokken complex met de plannen instemt.

Draagvlakmeting

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

Huurder

Persoon/instelling die met Portaal een huurcontract voor onbepaalde tijd is aangegaan voor een woning van Portaal.

Het vierde huis

Een organisatie die gemeenten concrete diensten aanbiedt op het gebied van wonen, zoals het behandelen van urgentie-aanvragen. Bij sloop gaat het om de aanvraag van stadsvernieuwingsurgentie/SV-urgentie.

Klankbordgroep

Een klankbordgroep is de huurdervertegenwoordiging gedurende de duur van een project, dit is geen bewonerscommissie. De klankbordgroep is de eerst aangewezen overlegpartner van de corporatie op projectniveau over de plannen.

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.

Peildatum

De datum waarop het Sociaal Projectplan in werking treedt.

Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt. Daarbij wordt het huurcontract ontbonden/opgezegd.

Sociaal Projectplan

Document waarin de positie, rechten en plichten van de bewoners en van Portaal zijn vastgelegd voor een specifiek project.

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 www.woningnetregioutrecht.nl.

Terugkeerders

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



Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

www.portaal.nl