

Vragen & antwoorden over de sloop/nieuwbouw Moerbessenberg *maart 2019*

Algemeen

Portaal gaat de woningen aan de Moerbessenberg 2 t/m 64 (alleen even nummers) slopen en vervangen door nieuwbouw. De huidige duplexwoningen zijn oud en gebrekkig. Bewoners hebben klachten over kou, tocht en vocht. De warmte- en geluidsisolatie is slecht en de indeling is niet meer van deze tijd. Daarnaast is er een fors tekort aan sociale huurwoningen in Soesterberg.

De huidige 32 beneden-bovenwoningen gaan daarom plaatsmaken voor een woongebouw met lift met waarschijnlijk 58 appartementen. De nieuwbouw voldoet aan de eisen van nu. De woningen zijn straks comfortabel, energiezuinig en levensloopbestendig. Bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw krijgen daarvoor de mogelijkheid.

We begrijpen dat het besluit om uw woning te slopen ingrijpend is. En dat u daarover allerlei vragen heeft. Portaal biedt u daarom ondersteuning tijdens het proces van sloop-nieuwbouw. We zijn zichtbaar aanwezig en bereikbaar voor bewoners. We maken afspraken die we vastleggen in een sociaal plan.

Tijdens een informatiemarkt op 30 januari zijn er al veel verschillende vragen gesteld. De belangrijkste vragen leest u met de antwoorden in dit overzicht. Op sommige vragen hebben we nu nog geen precies antwoord, dat komt omdat sloop/ nieuwbouw een langdurig proces is dat stap-voor-stap verloopt. Via de nieuwsbrieven houden we op de hoogte!

Vragen over de sloop

Waarom gaat Portaal slopen en niet renoveren?

Portaal heeft de mogelijkheden voor de toekomst van de woningen aan de Moerbessenberg 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 Soesterberg)

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. De kwaliteit van nieuwbouw zal altijd fors hoger zijn dan van de opgeknapt bestaande woningen. 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 32 woningen vastgesteld. Dit hangt van verschillende factoren af. Hierbij is vooral belangrijk wat de wensen van bewoners zijn en welke mogelijkheden er zijn voor herhuisvesting. We vinden het van het grootste belang dit zorgvuldig te doen voor de huidige bewoners. Dat gaat altijd boven snelheid.

Na de eerste individuele gesprekken met bewoners in februari 2019 zal het antwoord op deze vraag duidelijk worden. We gaan op dit moment uit van een prognosedatum. In de planning richten we ons op sloop in begin 2021 en aansluitend medio 2021 start de nieuwbouw.

Is de huurdersbelangenvereniging geïnformeerd over het sloopbesluit?

Ja, Portaal voert regelmatig overleg met de Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS). Zij is geïnformeerd over het sloopbesluit voor de 32 woningen aan Moerbessenberg. De VHOS is een onafhankelijke partij die zich inzet voor de belangen van de huidige en toekomstige huurders. De VHOS kan als onafhankelijke partij adviseren.

Vragen over verhuizen naar andere woonruimte

Vanaf welk moment kan ik met voorrang verhuizen?

Als u staat ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet 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 woningen. U krijgt straks de hoogste urgentie voor de vrijkomende woningen in de gemeente Soest. Als er meer mensen met een urgentie op een lege woning reageren, krijgt de langstwonende huurder de woning aangeboden. U gaat dan dus voor op het normale lotingsstelsel.

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 gaan we regelen 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 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.

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 op 28 februari 2019 door de minister vastgesteld op € 6.095 euro.

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. Portaal zegt de huurovereenkomst officieel aan u op ruim vóórdat de woning leeg moet zijn. Als u op dat moment de huurovereenkomst nog niet zelf heeft opgezegd, ontvangt u een opzeggingsbrief van Portaal.

Wanneer moet ik verhuizen/zijn verhuisd?

U verhuist wanneer u dat wilt. 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.

Moet ik akkoord gaan met het besluit dat mijn huis gesloopt wordt?

Als het sociaal plan klaar is leggen we dat aan alle bewoners voor. Wij vragen u dan om akkoord te gaan met onze plannen voor sloop/nieuwbouw. Portaal zal er tijdens het proces van sloop/nieuwbouw alles aan doen om ervoor te zorgen dat alle bewoners die nu in de Moerbessenberg wonen, een goede andere woning vinden. We maken afspraken en in een sociaal plan leggen we de regelingen voor huurders vast. We vragen u later in te stemmen met het sociaal plan en dan ontvangt u ook een boekje met informatie over het sociaal plan.

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 moet zelf het aanbod vrijkomende woningen in de gaten houden op WoningNet en reageren 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 32 woningen Moerbessenberg zijn vastgelegd. 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 mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw (terugkeerregeling)
- Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 6.095 euro. (prijspeil 2019)
- 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 2019 bedraagt € 6.095 euro. In 2020 wordt dat bedrag dus weer verhoogd met het inflatiecijfer.

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

Nee, 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.

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 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 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 hel traject tot en met de nieuwbouw uw aanspreekpunt.

Verhuur en leefbaarheid

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

Die gaan we op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuren. We willen voorkomen dat woningen langdurig leeg blijven staan. Portaal maakt hierover afspraken met de gemeente Soest. De 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. We voeren echter geen groot onderhoud meer uit aan de 32 woningen in uw straat meer uit. Dit betekent bijvoorbeeld dat wij geen keukens/badkamers of toiletten vervangen. We doen geen grote investeringen meer.

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 Moerbessenberg 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 sociale huurwoning?

Ja, alle bewoners van de te slopen woningen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, ook als u een inkomen heeft boven de inkomensgrens van € 36.798 euro. 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 maakt dan gebruik 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. Als het nodig is, zullen we een huurprijs 'aftoppen' zodat ook mensen met een laag inkomen een nieuwbouwwoning kunnen huren.

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 woning (appartementencomplex)

Hoeveel woningen komen er straks terug?

Portaal gaat een woongebouw bouwen met in totaal waarschijnlijk 58 appartementen. Hiermee bouwen we meer woningen terug dan er nu zijn. Dat is nodig omdat er veel woningzoekenden zijn in Soest.

Is er al een ontwerp voor de nieuwe appartementen?

Nee, er is nog geen uitgewerkt plan. Portaal heeft op dit moment bepaald dat de nieuwbouw bestaat uit een woongebouw met waarschijnlijk 58 appartementen in de sociale huursector. In het gebouw komt ook een lift.

Kunnen bewoners ook meedenken over de plannen voor de nieuwbouw?

Ja, dat kan. We gaan de plannen zorgvuldig bespreken met een groep bewoners die met ons meedenkt over de plannen. We gaan vanaf maart eerst aan de slag met het opstellen van een sociaal plan.

Kunnen bewoners (die terugkeren) meedenken over het ontwerp van de nieuwe appartementen?

Ja, Portaal vindt goed overleg met haar huurders belangrijk. We voeren overleg over de sloop en nieuwbouw met betrokken huurders. De Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS) ondersteunt de meedenkgroep. In de meedenkgroep 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 appartementen, kan dat?

Ja, dat kan. Er worden voldoende appartementen teruggebouwd. Hoe deze appartementen eruit komen te zien, is nu nog niet bekend. Wel is bepaald dat het een woongebouw wordt met waarschijnlijk 58 appartementen. Het gebouw krijgt een lift. U krijgt als u dat wilt, voorrang (urgentie) bij het toewijzen van de nieuwbouw.

Wat wordt de huurprijs van de nieuwe appartementen?

Er komen uitsluitend sociale huurwoningen terug. De huurprijs is nog niet vastgesteld, maar ligt dus onder de grens voor sociale huurwoningen. In 2019 is dat 720 euro per maand. We gaan uit van passend toewijzen. Dat betekent dat ook huurders met een laag inkomen in aanmerking komen voor de nieuwbouw.

Hoe hoog zijn straks de energielasten van de nieuwe appartementen?

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 appartementen worden goed geïsoleerd. U kunt ervanuit gaan dat de energielasten in de nieuwe appartementen veel lager zijn dan in uw huidige woning. Het totale energieverbruik hangt naast de kwaliteit van de woningen ook af van het aantal personen en het stookgedrag van de bewoners.

Vragen over de vervangende huurwoning

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 voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouw. Dit leggen we vast in het sociaal plan.

Waar kan ik een andere woning huren?

Alle woningen worden aangeboden via de website WoningNet. Heeft u nog geen inschrijving dan is het advies om u nu in te schrijven op www.woningneteemvallei.nl. Als u hierbij hulp nodig heeft dan kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider van Portaal. De kosten voor inschrijving worden door Portaal vergoed.

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.

Wordt de tijdelijke woning ingericht?

Er is geen sprake van een tijdelijke woning. U verhuist naar een ander adres dat u zelf inricht. Hiervoor ontvangt u de verhuiskostenvergoeding. Tijdelijk ingerichte woningen bieden wij niet aan. Als u wilt terugkeren naar de nieuwbouw dan kunt u dit aangeven op het antwoordformulier.

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.