

Veelgestelde vragenlijst

Sloop en nieuwbouw Parmaribo- en Corantijnstraat in Leiden

Achtergrond

Waarom kiest Portaal voor sloop?

De woningen hebben constructieve gebreken en zijn slecht geïsoleerd. Hierdoor zijn ze moeilijk warm te stoken. Ook is er veel vocht en tocht aanwezig in de woningen door de slechte isolatie en zijn ze gehorig. Daarnaast zijn er geen liften waardoor de woningen slecht toegankelijk zijn voor bewoners die slecht ter been zijn.

Waarom gaat Portaal de woningen niet renoveren?

Het is bijna onmogelijk de woningen in bewoonde staat te renoveren. De woningen moeten aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen om aan te sluiten op de vraag van de toekomst. Die kunnen we niet realiseren bij een renovatie. Kwaliteitseisen zijn bijvoorbeeld energiezuinige, goed geïsoleerde woningen en verdiepingen die bereikbaar zijn per lift. verlaten.

Waarom worden goedkopere woningen gesloopt als er zoveel vraag naar is?

Portaal wil meer sociale huurwoningen terug bouwen dan er nu zijn. Bij de prijs kijken we naar de totale woonlasten en niet alleen naar de kale huurprijs. Woonlasten zijn huur + energiekosten.

Planning en proces

Wat is de planning en het project?

Wanneer we precies de woningen gaan slopen en starten met bouwen, weten we nu nog niet. Om u een beetje een beeld te geven van hoeveel tijd er voor stappen nodig is, schatten we hier een **voorlopige** planning. Deze planning is altijd onder voorbehoud van wijzigingen en de ervaring leert dat we deze vaak bij moeten stellen. Dit komt doordat we van veel partijen afhankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld de gemeente. Ook stemmen we af met de bewonerscommissie. Dit kost tijd, maar is bedoeld om tot een goed en definitief plan te komen. Aan deze planning kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

Voorlopige planning Corantijn- en Paramaribostraat (onder voorbehoud)

Najaar 2019	Sloop-nieuwbouw-informatieboekje, huisbezoeken en draagvlak ophalen
Begin 2020	Kennisnemingsbesluit gemeente Leiden
Begin 2020 t/m half 2021	Peildatum sloop en herhuisvesting
Vanaf najaar 2021	Slopen en nieuwe woningen bouwen

Nieuwbouw plannen

Hoe zien de plannen voor de nieuwbouw eruit?

Op dit moment liggen er nog geen uitgewerkte plannen. In samenwerking met bureau Zijdekwartier wordt er een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Portaal gaat hier ook nog over in gesprek met de gemeente. Als hier meer over bekend is, delen wij dit met u. Dit maakt geen deel uit van het sociaal plan en draagvlak.

Mag ik meedenken?

Ja, wij stellen het zeer op prijs als u wilt meedenken. Dit kunt u doen tijdens de bewonersbijeenkomsten die wij nog gaan organiseren voor bewoners en omwonende. Op deze bijeenkomsten halen we ideeën voor de nieuwbouw op.

Besluit tot sloop van de woningen

Is al bekend wanneer jullie de woningen gaan slopen?

De planning is dat we de woningen vanaf najaar 2021 slopen. Wij houden u regelmatig op de hoogte van de voortgang en de veranderingen in de planning via de nieuwsbrief die u van ons ontvangt.

Kan Portaal dit allemaal zelf besluiten?

Nee, dat kan Portaal niet. Bij zo een beslissing zijn veel verschillende partijen betrokken. Portaal werkt een plan uit en stelt een Sociaal Plan op. Dit doen wij samen met onder andere de huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en een vertegenwoordiging van de huurders in een bewonerscommissie. De gemeenteraad bekijkt vervolgens of het besluit van Portaal, de sloop-nieuwbouwplannen en het Sociaal Plan aan de kaders en het gemeentelijk beleid voldoen. Na deze toetsing neemt de gemeenteraad een kennisgevingsbesluit vast. U kunt bezwaar indienen op dit besluit volgens de regelgeving van de gemeente Leiden. Voordat we kunnen slopen, heeft Portaal 70% instemming nodig van alle bewoners. Dit is de zogenaamde draagvlakmeting.

Draagvlakmeting

Wat is een draagvlakmeting?

Voordat we kunnen slopen, moet 70% of meer van alle huishoudens het eens zijn met onze plannen. Dit hebben we zo afgesproken in het Sociaal Statuut Leiden 2013 – 2018. (Op dit moment wordt er door alle woningcorporaties en huurdersverenigingen gewerkt aan een nieuw Sociaal Statuut. Zolang er geen nieuw statuut is, is het oude statuut nog van kracht.) Portaal moet zich aan deze afspraken houden. Een draagvlakmeting betekent dat wij aan alle huishoudens vragen of zij het met onze (sloop)plannen en het Sociaal Plan eens zijn.

Hoe bepaal ik of ik het eens ben met de sloopplannen en het Sociaal Plan?

Wij informeren u over de plannen. U ontvangt schriftelijke informatie in de vorm van een informatieboekje (najaar 2019, onder voorbehoud). Vlak hierna komen wij bij u langs op huisbezoek om onze plannen persoonlijk toe te lichten en samen te bekijken wat dit betekent voor uw persoonlijke situatie. U kunt dan ook uw persoonlijke vragen aan ons stellen. Wij hopen dat u hierna voldoende informatie heeft om te besluiten of u instemt met ons voorstel. Wanneer u nog aanvullende vragen heeft, kunt u langskomen op het spreekuur van Portaal bij u in de buurt. U kunt altijd contact met ons opnemen. In het informatieboekje staat hier meer informatie over.

Hoe meet Portaal wie voor of tegen de sloopplannen stemt?

Portaal vraagt aan alle huishoudens van de betrokken adressen om met de sloopplannen en het Sociaal Plan in te stemmen. In een huishouden mag alleen de hoofdhuurder een stem uitbrengen. Alleen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd (vast) mogen stemmen.

Op welke manier kan ik stemmen?

U ontvangt van ons in een informatieboekje hierbij zit een invulformulier. U vult op dat formulier in of u instemt met de sloopplannen en het Sociaal Plan.

Wat gebeurt er als minimaal 70% van alle bewoners akkoord gaat?

Stemt minimaal 70% van de bewoners in, dan vragen wij een kennisnemingsbesluit aan bij de gemeente Leiden. Dat is een besluit dat wij de woningen mogen slopen. Zodra de gemeente het kennisnemingsbesluit heeft genomen, verstrekt de Regionale Urgentiecommissie uw Stadsvernieuwingsurgentie (SV). Op het moment dat u de SV-urgentie per post heeft ontvangen, bent u een SV-urgent-woningzoekende. U kunt dan, met **voorrang** en recht op **verhuiskostenvergoeding**, op zoek naar een andere woning. Verderop leest u hier meer over.

Wat gebeurt er als minimaal 70% van alle bewoners akkoord gaat, maar u hebt tegen gestemd?

U ontvangt van ons een brief over het behalen van het draagvlak. Als er minimaal 70% draagvlak is, bent u volgens de wet verplicht om mee te werken aan de uitvoering van het (sociaal) plan. Wanneer u het hier niet mee eens bent, kunt u bezwaar aantekenen bij de rechter. Dit kunt u doen binnen acht weken na dagtekening van de brief van Portaal waarin wordt vermeld dat er minimaal 70% draagvlak is behaald.

Wat doet Portaal als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat?

Is het percentage voorstemmers minder dan 70%, dan kunnen wij op dat moment geen sloop-nieuwbouwplan uitvoeren. Ook het Sociaal Plan treedt dan niet in werking. Dit betekent dat u als bewoners geen urgentie krijgt om te reageren op andere woningen en op dat moment geen recht heeft op de verhuiskostenvergoeding. Daarnaast bekijkt Portaal wat de reden is waarom het draagvlak niet is gehaald. En ook of we in staat zijn alsnog draagvlak te kunnen halen.

Als het draagvlak is gehaald, hoe gaat het dan verder?

Als minimaal 70% van de huishoudens instemt met de plannen, vragen wij een kennisnemingsbesluit aan bij de gemeente Leiden. Dat is een besluit dat Portaal de woningen mag slopen. Zodra de gemeente het kennisnemingsbesluit heeft genomen verstrekt de Regionale Urgentiecommissie stadsvernieuwingsurgentie-urgentie (SV). Pas op het moment dat u de SV-urgentie per post heeft ontvangen bent u een SV-urgent-woningzoekende en heeft dan voorrang op andere woningen en u

heeft recht op de verhuiskostenvergoeding. Een nieuwe woning kunt u dan zoeken via www.hureninhollandrijnland.nl.

Wat is (stadsvernieuwings)urgentie?

U bent huurder van Portaal en uw huurwoning wordt (mogelijk) gesloopt. Dan heeft u recht op vervangende woonruimte. Om een nieuwe huurwoning te krijgen, zorgt u er zelf voor dat u ingeschreven staat bij www.hureninhollandrijnland.nl. Wij geven u dan een urgentiestatus. Dit houdt in dat u met voorrang kunt reageren op woningen die geschikt zijn voor u als stadsvernieuwingsurgent.

Wanneer heb ik recht op (stadsvernieuwings)urgentie?

Als u een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft, Portaal voor uw woning een sloopbesluit heeft genomen en de gemeente Leiden een kennisnemingsbesluit heeft genomen. U hoeft hier zelf niets voor te regelen. Na het behalen van de minimale 70% zorgen Portaal en de gemeente dat u deze urgentie per post ontvangt.

Wanneer gaat de urgentie in?

Zodra de gemeente Leiden het kennisnemingsbesluit heeft genomen, verstrekt de Regionale Urgentiecommissie de urgentieverklaring. Vanaf de peildatum (de datum van het kennisnemingsbesluit) heeft u 18 maanden (1,5jaar) de tijd om andere woonruimte te vinden.

Hoe word ik op de hoogte gebracht?

Zodra de urgentieverklaring is afgegeven ontvangt, u deze per post. Dit is een persoonlijk document.

Hoe zoek ik een andere woning?

1. Schrijf u in op www.hureninhollandrijnland.nl. Dit kunt u nu al doen.
2. Zodra u uw urgentieverklaring heeft wordt deze ook hier in opgenomen.
3. U kunt reageren op vrijkomende woningen.

Geldt de urgentie alleen voor Leiden?

De SV urgentie is voor 18 maanden (1,5 jaar). De eerste zes maanden geldt deze alleen voor woningen in Leiden. Na dit half jaar wordt uw urgentie uitgebreid voor de hele regio Holland Rijnland. Welke plaatsen onder regio Holland Rijnland vallen kunt u nalezen op <https://www.hureninhollandrijnland.nl/informatie-en-contact/over-ons/> U kunt niet eerder met uw urgentie reageren op een woning buiten Leiden.

Voor welke woningen geldt de urgentie?

U ontvangt de urgentieverklaring met daarin opgenomen het zoekprofiel. In het zoekprofiel staat op welke woningen u met voorrang kunt reageren. Dit is een gelijkwaardig type woning.

Kan ik ook met voorrang naar een eengezinswoning of benedenwoning?

Nee, de voorrang geldt voor gelijkwaardig type woning als u nu heeft, een etagewoning dus. Dit kan wel een etagewoning met lift zijn of een maisonnette. U mag ook reageren op een lagere woonlaag dan u nu woont. Alleen de huishoudens die nu ook een tuin hebben mogen aanvullend reageren op woningtype op de begane grond. Alleen mensen die nu echt in een eengezinswoning wonen krijgen van de gemeente daarvoor een urgentie. Dat is voor niemand in dit project het geval.

Ik heb nu een woning op de 1e woonlaag, met een trap naar een tuin. Telt deze woning als begane-grond-woning?

Ja, dit geldt als een begane-grond-woning.

Hoe kan ik toch in aanmerking komen voor een eengezinswoning of benedenwoning?

Dat kan alleen als u al langer ingeschreven staat op Huren in Holland Rijnland en voldoende wachttijd hebt opgebouwd. U kunt nog steeds reageren op dit type woningen (als u aan de gestelde eisen voldoet). Uw urgentieverklaring geldt daar echter niet voor.

Mijn gezin is te groot voor een gelijkwaardige woning. Wat nu?

De urgentieverklaring geldt voor een gelijkwaardige woning. U kunt wel reageren op een grotere woning, maar uw urgentieverklaring geldt dan niet.

Als ik verhuis naar een woning met lift, kom ik dan weer onderaan de lijst voor een eengezinswoning?

Nee, uw eerder opgebouwde wachttijd blijft bestaan. U wordt niet uitgeschreven bij Huren in Holland Rijnland. Zorgt ook dat u ingeschreven blijft staan op Huren in Holland Rijnland. Zo behoudt u uw wachttijd.

Wie krijgt de woning als er meer urgenten reageren op dezelfde woning?

Hiervoor geldt deze volgorde:

1. de huurder met de oudste toekenningsdatum van de urgentie;
2. bij gelijke toekenningsdatum, de huurder met de langste woontijd;
3. bij gelijke woontijd de leeftijd van de hoofdbewoner, een oudere bewoner heeft dan voorrang;
4. bij gelijke leeftijd door middel van loting.

Gaan andere urgenten voor op stadsvernieuwingsurgenten?

In principe is de urgent met de oudste toekenningsdatum als eerste aan de beurt. Sociale urgenten gaan niet voor maar kunnen een oudere toekenningsdatum hebben en daardoor hoger eindigen.

Ik heb nu een 5-6 kamerwoning, heb ik daar straks ook recht op bij een 'passende' vervangende woonruimte?

Uw stadsvernieuwsurgentie geldt dan voor vergelijkbare woningen van 4 kamers of meer.

Als mijn inwonende kind nu een woning vindt, heeft zij dan ook recht op een vergoeding?

Nee, er geldt één urgentie en één vergoeding voor de hoofdhuurder op het contract.

Verhuiskostenvergoeding

Wat betekent de verhuiskostenvergoeding?

Op het moment dat de gemeente het kennisgevingsbesluit vaststelt, gaat het Sociaal Statuut in werking. Hierin staan de regels over de verhuiskostenvergoeding. Het kennisgevingsbesluit gaat ongeveer 1,5 jaar voor de start van de sloop in. U heeft recht op verhuiskostenvergoeding. Het ministerie stelt de hoogte van de verhuiskostenvergoeding vast. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

Op dit moment bedraagt de verhuiskostenvergoeding € 6.359 (prijsspeil 2019). We keren dit bedrag in twee delen aan u uit. U ontvangt 1 keer een vergoeding voor de verhuiskosten.

Wanneer ontvang ik een verhuiskostenvergoeding?

De verhuiskostenvergoeding wordt alleen verstrekt bij vertrek van de huurder en niet bij een eventuele terugkeer naar de nieuwbouw woningen aan de Corantijn- en Paramaribostraat. Voorwaarde voor de vergoeding is dat u als huurder de woning compleet en netjes oplevert.

Wanneer ontvangt ik de verhuiskostenvergoeding?

Wij keren de verhuiskostenvergoeding in twee delen aan u uit. U ontvangt binnen twee weken nadat wij uw huuropzegging hebben ontvangen, het eerste deel bij huuropzegging van € 4.500 (prijsspeil 2019). van ons. Op het moment dat u de sleutels van uw woning inlevert, betalen wij u het tweede deel van 1.753 (prijsspeil 2019) aan u uit binnen twee weken. Ook storten wij de laatste maanduur op dat moment aan u terug. Heeft u nog een huurachterstand en/of zijn er kosten als gevolg van de oplevering van uw woning? Dan verrekenen wij deze achterstand en kosten met het tweede deel van de vergoeding. Dit doen wij niet als u een betalingsregeling heeft lopen met Portaal. Deze regeling moet u dan wel nakomen.

Wanneer ontvang ik geen verhuiskostenvergoeding?

Het recht op de verhuiskostenvergoeding vervalt wanneer u als huurder de woning niet op de geplande uiterste datum verlaat, tenzij dit aantoonbaar buiten uw schuld plaatsvindt.

Reageren op een woning

Wat als het mij niet lukt om op tijd andere woonruimte te vinden?

Als u problemen heeft om een woning te vinden, kunt u contact met ons opnemen. Wij denken dan met u mee. De bewonersbegeleider kan u adviseren en helpen bij het vinden van een geschikte nieuwe woning.

Wat als ik niet zelf op andere woonruimte reageer?

Wij bieden u maximaal twee keer een passende woonruimte aan. Wij raden u aan het niet zover te laten komen. Het is beter om zelf te zoeken naar een woning die bij u past. Wij kunnen u uiteraard adviseren als u dit aan ons vraagt. Begin op tijd met zoeken want u bent niet de enige urgente!

Hoe hoog wordt mijn huur?

De huurprijs van uw nieuwe sociale huurwoning is afhankelijk van uw inkomen. Dit gaat in 2019 volgens de regels van het passend toewijzen.

Wat is passend toewijzen?

Een sociale huurder mag niet meer aan huur betalen bij toewijzing van de woning dan de huur die passend is bij het inkomen. Het moment van het tekenen van het contract is hierin bepalend. Wij kijken graag met u mee waar u voor in aanmerking komt. Mocht u alvast meer willen weten dan vindt u meer informatie op www.rijksoverheid.nl. Tijdens de individuele huisbezoeken geven we extra uitleg over het passend toewijzen.

Blijf ik mijn huurtoeslag behouden?

Huurtoeslag is afhankelijk van uw inkomen. U kunt hiervoor een (proef) berekening maken op www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen

[Mijn/ons huishoudinkomen ligt hoger dan € 38.035, \(prijspeil 2019\) voor welke woningen kom ik in aanmerking ?](#)

U kunt een vrije sectorwoning zoeken of nagaan of u voor een koopwoning in aanmerking komt. De huur van een vrije sector woning bedraagt meer dan € 720,42 (prijspeil 2019). Als u meer verdient en toch op een sociale huurwoning wil reageren, kan dit alleen als het een woning van Portaal is. U komt dan niet in aanmerking voor een huurwoning van de andere woningcorporaties.

[Kan ik op een 55+ woning reageren?](#)

Als uw leeftijd 55+ is, kunt u daar op reageren.

[Ik wil terugkeren naar de nieuwbouw, hoe regel ik dat ?](#)

Portaal vraagt dit aan u en legt uw terugkeerwens vast. Als bewoner van een sloopwoning heeft u voorrang bij de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen. **Let op!** U krijgt voorrang bij terugkeer, maar geen vergoeding om weer (terug) te verhuizen.

[Kan je bij hureninhollandrijnland.nl ook een alert instellen als er een woning vrij komt die voldoet aan je wensen?](#)

Ja, u kunt een zoekopdracht instellen. Maar op deze manier mist u misschien andere woningen die geschikt zijn.

[Wat is huurgewenning?](#)

Huurgewenning is een eenmalig geldbedrag wat uw verschil van oude naar nieuwe huur voor 3 jaar deels compenseert. De huurgewenning vraagt u aan, als u een nieuwe woning heeft gevonden. Portaal rekent voor u uit hoeveel huurgewenning u recht op heeft. Deze berekening is afgesproken in het Sociaal Statuut 2013- 2018.

[Mag ik op meerdere woningen tegelijk reageren?](#)

Ja, u mag 3 lopende reacties hebben op Huren in Holland Rijnland. Elke dag kunnen er nieuwe advertenties geplaatst worden. Ziet u een 4^e advertenties die u nog leuker vindt, dan kunt u een eerdere annuleren.

Nieuwbouw

[Is er al bekend wanneer de nieuwe woningen worden opgeleverd?](#)

Nee dit is niet bekend. Als de woningen zijn gesloopt, hebben we naar verwachting circa 1,5 jaar bouwtijd nodig. De planning kan door veel verschillende factoren nog veranderen. De genoemde planning is altijd onder voorbehoud.

[Wat worden de nieuwe huurprijzen?](#)

Van de nieuwe woningen zijn de (kale) huurprijzen hoger dan de huidige huren in uw complex. Dit komt onder andere vanwege de hogere kwaliteit van de woningen. De woningen zijn ook comfortabeler (warmer, betere luchtkwaliteit in de woning, minder gehorig, beter bereikbaar) en de energiekosten zijn lager. Heeft u een lager inkomen waardoor u minder huur kunt betalen? Dan gelden in 2019 de regels voor het passend toewijzen.

Zijn alle woningen hetzelfde?

Portaal realiseert in de nieuwbouw woningen van verschillende grootte en met verschillende huurprijzen. Sociale huurwoningen vallen onder de wettelijk vastgestelde huurprijs van maximaal € 720,42. (prijsspeil 1 juli 2019). De nieuwe huurprijs is in 2019 afhankelijk van uw inkomen volgens de regels van het passend toewijzen.

Heb je als terugkeerder met een inkomen van meer dan € 38.035 recht op een sociale woning in de nieuwbouw?

Nee, alleen bij de 1^e verhuisbeweging heeft u recht op een sociale huurwoning bij Portaal of de Sleutels. Of er een mogelijkheid komt om bij de nieuwbouw, als terugkeerder met een inkomen boven de liberalisatiegrens te huren, is nu nog niet bekend.

Begeleiding

Een proces om tot sloop over te gaan is voor vele van u emotioneel en heeft impact op uw leven. Het brengt ook onzekerheid met zich mee. Wij begrijpen dit en doen er ook alles aan om uw zorgen zoveel mogelijk weg te nemen. U ontvangt daarom van ons begeleiding. Wij proberen uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden en met u mee te denken. Informatie over het project delen we via nieuwsbrieven en informatieavonden. Wij komen ook graag bij u langs om uw persoonlijke situatie te bespreken. We maken daarvoor een afspraak met u voor een huisbezoek. U kunt ons ook altijd eerder benaderen met (persoonlijke) vragen.

Komt Portaal langs in mijn woning?

Ja, vanaf de informatiemarkt op 21 november 2019 plannen wij huisbezoeken voor alle huishoudens in. Deze vinden plaats tot half december. De uiterste datum om stemformulieren in te leveren is 17 december 2019.

Wat gaat Portaal met mij bespreken tijdens het huisbezoek?

Tijdens het huisbezoek lichten wij u persoonlijk de plannen voor sloop/nieuwbouw en het informatieboekje toe. Ook bespreken we samen uw zoekprofiel en kijken we of we maatwerk moeten leveren. Denkt u hierbij aan medische situaties, statushouders etc. Wij bespreken uw (eventuele) terugkeerwens en beantwoorden uw (persoonlijke) vragen. Wilt u graag dat er iemand aanwezig is bij het gesprek? Dan kan! Twee horen meer dan één. **TIP:** Maakt u alvast een lijstje met uw vragen zodat u er zeker van bent dat al uw vragen goed worden beantwoord.

Is er ook begeleiding na behalen draagvlak?

Ook na draagvlak staat onze bewonersbegeleider voor u klaar. Heeft u een vraag over verhuizen of andere zaken, dan kunt u ons altijd benaderen.

Overige vragen

Wat doet Portaal aan onderhoud aan mijn woning tot aan de sloop?

Bij het uitvoeren van onderhoud zorgen we ervoor dat uw woning veilig en functioneel blijft. Kapotte onderdelen worden gerepareerd en zo nodig vervangen. Technische gebreken en reparaties dient u vooral te blijven melden.

Moet ik huur blijven betalen als de woningen minimaal worden onderhouden?

Ja, u dient uw huur te betalen zolang u in een veilige en goed functionerende woning woont. Als u het niet eens bent met de huurprijs, kunt u een bezwaar indienen bij de Huurcommissie.

Vindt er een huurverhoging plaats in 2019?

Nee, in het Sociaal Plan is vastgelegd dat Portaal vanaf 2019 geen huurverhoging meer doorvoert.

Vragen, klachten of reparatieverzoek

Vragen of klachten

Bel dan naar onze klantenservice 088 – 767 82 25 en vraag naar Patricia Bleij of mail naar corantijn@portaal.nl. U bereikt ons op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur.

Reparatieverzoek voor uw woning

Bel dan met 088 – 767 82 25 of mail naar info@portaal.nl of dien uw reparatieverzoek eenvoudig en snel in via 'Mijn portaal'. Heeft u nog geen account? Dan kunt u op www.portaal.nl in een paar minuten aanmaken.