

Vragen & antwoorden over de sloop/nieuwbouw

Van Angerenstraat – Plesmanstraat- Noord

versie: juli 2021

Algemeen

Portaal gaat de woningen aan de Van Angerenstraat 2 t/m 32 en de Plesmanstraat 13 t/m 43 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.

Op de plaats van de huidige beneden-bovenwoningen komen straks twee woongebouwen. Portaal wil in totaal 62 nieuwe appartementen realiseren.

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.

Vragen over de sloop

Waarom gaat Portaal slopen en niet renoveren?

Portaal heeft de mogelijkheden voor de toekomst van de woningen 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. 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 opgeknapte 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. In de stap-voor-stap planning die in het kennismakingsgesprek is toegelicht, is wel een voorlopige verwachting aangegeven. In de planning richten we ons op sloop in de eerste helft van 2023 en rond de zomer van 2023 start daarna 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 de Van Angerenstraat en de Plesmanstraat-Noord.

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 het sociaal plan

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

Het sociaal plan leggen we in september/oktober 2021 aan alle bewoners voor. Wij vragen 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 een goede andere woning vinden. Dit is vastgelegd in 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 Van Angerenstraat- Plesmanstraat-Noord zijn vastgelegd. 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 6.334 euro. (prijspeil 2021)
- Een vast aanspreekpunt bij Portaal voor al uw vragen

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 wordt in twee termijnen uitgekeerd. U ontvangt het eerste deel nadat u de huur van uw huidige woning heeft opgezegd. Het tweede deel wordt overgemaakt als u de sleutels heeft ingeleverd en de oude woning correct is opgeleverd.

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 bedraagt 6.334 euro (prijspeil 2021)

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.

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 verhuizen naar andere woonruimte

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 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, tegelijk met de eindafrekening van uw oude woning.

Vanaf welk moment kan ik met voorrang verhuizen?

Als u staat ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet dan krijgt u straks 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 stadsvernieuwingsurgentie. U gaat dan dus voor op het normale woonruimteverdeelsysteem.

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 urgentie voor passende vrijkomende woningen in de gemeente Soest (in Soest of in Soesterberg). Passend betekent dat de woning aansluit bij uw gezinssituatie en uw inkomen.

Als er meer mensen met een urgentie op een lege woning reageren, krijgt de huurder die het langst de woning huurt de woning aangeboden.

Hoeveel tijd heb ik om een nieuwe woning te vinden?

Onze bewonersbegeleider heeft in het huisbezoek in juni 2021 met u gesproken over uw woonwensen. In september/oktober vraagt Portaal u formeel in te stemmen met het sloopbesluit. Als een ruime meerderheid van de bewoners (minimaal 70%) instemt met het sloopbesluit en het sociaal plan, kan Portaal de stadsvernieuwingsurgentie gaan aanvragen. Daarna krijgt u voorrang op vrijkomende woningen. Vanaf dat moment heeft u ook recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding en de andere regelingen uit het sociaal plan. De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor de duur van één jaar.

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 vóórdát 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?

Op dit moment is nog niet precies bepaald wanneer de woningen leeg moeten zijn. In de stap-voor-stap planning is aangegeven dat het uitgangspunt is dat de woning eind 2022 leeg moeten zijn. De exacte datum vermelden wij straks in de officiële huuropzegging die u ruim voordat uw woning leeg moet zijn, van ons ontvangt.

Wat als ik geen nieuwe woning heb gevonden?

Onze bewonersbegeleider is uw vaste aanspreekpunt voor vragen over het vinden van andere woonruimte. Maar u bepaalt zelf waar u naartoe verhuist. U 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 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 blijft gedurende het hele 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.

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 stadsvernieuwingsurgentie. Met die urgentie kunt u op een vervangende woonruimte in de gemeente Soest reageren. De vrijkomende woningen staan op www.woningneteemvallei.nl.

De datum van toekenning van de urgentie is bepalend. Als er andere urgenten reageren op dezelfde woning dan wordt de woning toegewezen aan de kandidaat met de oudste urgentiedatum. Reageren er meerdere bewoners van de Van Angerenstraat of de Plesmanstraat-Noord op een vrijkomende woning, dan wordt de woning toegewezen aan de langst wonende huurder.

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 (gezamenlijk) inkomen heeft boven de inkomensgrens van 40.024 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.

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

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

Als de aanpassing niet meer verwijderd kan worden (aard- en nagelvast), beoordeelt Portaal of u in aanmerking komt voor een vergoeding. Voorwaarde hierbij is in elk geval dat de zelf aangebrachte verandering bij Portaal is aangevraagd en er schriftelijk toestemming is verleend. De vergoeding zal bepaald worden op basis van de restwaarde.

NB. Reeds betaalde vergoedingen worden niet opnieuw uitbetaald.

Vragen over de nieuw te bouwen woningen (appartementencomplex)

Hoeveel woningen komen er straks terug?

Portaal gaat zowel in de Van Angerenstraat als in de Plesmanstraat een appartementencomplex bouwen. In de Van Angerenstraat verwachten we dat we een gebouw met 37 appartementen kunnen bouwen. In de Plesmanstraat gaan we uit van een gebouw met 25 appartementen. Hiermee bouwen we fors meer woningen terug dan de 32 duplexwoningen die er nu staan. 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 de uitgangspunten voor de nieuwbouw bepaald. We bouwen straks twee appartementencomplexen in de sociale huursector met een uitstraling die aansluit bij het vernieuwde straatbeeld. In beide gebouwen komt een lift.

Kunnen bewoners ook meedenken over de plannen?

Ja, na onze oproep in de eerste nieuwsbrief hebben zich drie bewoners aangemeld voor de klankbordgroep. Portaal bespreekt de plannen en de ontwikkelingen met de klankbordgroep. De VHOS (huurdersbelangenorganisatie Soest) neemt ook deel aan het overleg met Portaal en de klankbordgroep.

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. U krijgt als u dat wilt, voorrang (urgentie) bij het toewijzen van de nieuwbouw in uw straat.

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 2021 is dat 752,33 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 (energielabel A). 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 de warmtebehoefte van de bewoners.

Vragen over de vervangende huurwoning

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

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 is vastgelegd in het sociaal plan.

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.