Sloop en nieuwbouw

Wiardi Beckmanstraat en Titus Brandsmalaan



- Wiardi Beckmanstraat 1 t/m 40 (even en oneven)
- Titus Brandsmalaan 152 t/m 212 (even)



Foto: Nico van der Horst (1968)

Inhoud

Inleiding 4

1. Wat zijn de plannen? 6
2. Draagvlakmeting 8
3. Welke mogelijkheden heeft u om te verhuizen? 10
4. Uw rechten en plichten: sociaal plan 14
5. U heeft een andere woning gevonden, en dan? 18
6. Planning 21
7. Vragen en contactpersonen 23

Handig om te weten 24

Bijlage 1: Het huisbezoek 26

Bijlage 2: Tips voor het vinden van een nieuwe woning in Leiden en omgeving 28

Bijlage 3: Passend toewijzen 31

Bijlage 4: Energielabels 32

Bijlage 5: Huurgewenning 34

Bijlage 6: Hulp bij verhuizen en inrichten van uw woning 38

Bijlage 7: Begrippenlijst 42

Bijlage 8: Oppervlaktes huidige en nieuwe woningen 45

Inleiding

Portaal heeft het voornemen om uw woning te gaan slopen. Wij begrijpen dat de sloop van uw woning voor u ingrijpend is. Het is namelijk uw thuis. De sloop betekent voor u dat u gaat verhuizen. Als u dat wilt, ondersteunen wij u hierbij. Bijvoorbeeld door u te helpen bij het vinden van een nieuwe woning.

Bij sloop waarbij het huurcontract wordt beëindigd moet Portaal aan de gemeente laten zien dat minimaal 70% van de bewoners met de plannen instemt. Met de plannen bedoelen we het plan voor sloop van uw woning en het sociaal plan, dat u verderop in dit informatieboekje leest. De gemeente neemt het kennisnemingsbesluit en neemt de mate van draagvlak daarin mee. Na dit besluit geeft de gemeente u stadsvernieuwsingsurgentie, hiermee kunt u met voorrang een nieuwe woning vinden.

In dit informatieboekje staat beschreven wat onze plannen zijn, hoe u uw stem uitbrengt, hoe het verhuizen werkt, op welke woningen u kunt reageren, welke vergoedingen u krijgt en welke rechten u dan heeft. Wij adviseren u dit boekje te lezen en uw vragen op te schrijven. Ook kunt u een familielid, vriend of iemand anders die u vertrouwt, vragen of zij dit boekje met u meelezen. Wij komen bij u langs voor een persoonlijk gesprek om over de plannen te vertellen en uw vragen te beantwoorden.

In dit informatieboekje volgen we de afspraken in het Leids Sociaal Statuut. Die hebben de Leidse woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties gemeente Leiden gemaakt. Bent u nieuwsgierig naar dit Leids Sociaal Statuut? Kijkt u dan op de website **www.portaal.nl/WiardiBeckmanstraat** of **hbvleiden.nl**. De klankbordgroep en haar onafhankelijk ondersteuner hebben meegelezen en advies gegeven over dit boekje.

Met vriendelijke groet,

Floor Hendriks
Sociaal projectleider

De volgende medewerkers van Portaal beantwoorden graag uw vragen.



Ron Mul
Bewonersbegeleider
Vragen over verhuizen



Floor Hendriks
Sociaal projectleider
en huisbezoeken

In deze brochure staat veel informatie. Is iets niet duidelijk? Stel uw vraag tijdens uw huisbezoek, mail naar TitusBrandsmalaan@portaal.nl of bel met onze bewoners-begeleider Ron Mul via 088 - 767 82 25.



Ümit Guney
Beheerder
Vragen over de buurt, afval



Yvette Feld
Huisbezoeken

Jaap Oppedijk
contactpersoon klankbordgroep
kbg.brandsmabeckman@gmail.com

لست قادرا على قراءة هذه الرسالة ؟ أطلب عندئذ المساعدة من أحد جيرانك أو فرد من أفراد عائلتك.

Bu mektupda önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadınızmı? O halde komşularınızdan 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.

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

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c’est impossiblie pour vous de de lire cette brochure n’ hesitez pas de demander de l’aide a votre famille ou vos voisins.



1. Wat zijn de plannen?

Welke woningen gaat Portaal slopen?
Het gaat om twee woongebouwen met in totaal 70 woningen aan de:

- Wiardi Beckmanstraat 1 t/m 40 (even en oneven)
- Titus Brandsmalaan 154 t/m 212 (even)

Waarom wil Portaal slopen?
De huidige appartementen hebben een matige technische staat, zijn nauwelijks geïsoleerd en voldoen niet meer aan de wensen van deze tijd. In de winter zijn de woningen moeilijk warm te krijgen en in de zomer zijn ze juist niet koel te houden. Bewoners klagen over vocht, schimmel, tocht, gehorigheid, hoge stookkosten en hokkerigheid van de woningindeling. Portaal kan de woningindeling en gehorigheid niet aan passen naar de wensen van deze tijd. Ook zijn de portiekflats moeilijk toegankelijk voor bewoners die slecht ter been zijn, omdat er geen liften zijn. Portaal wil daarom de woningen slopen en hier meer dan dubbel zo veel nieuwe duurzame en kwalitatief goede woningen voor terug bouwen die voor iedereen toegankelijk zijn. Dit is belangrijk voor de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Leiden en Nederland.

De twee flats vallen in een groter gebied wat de gemeente Leiden wil gaan verbeteren: het gebied Rooseveltstraat West. Hiervoor heeft de gemeente plannen gemaakt die staan in de gebiedsvisie. De locatie waarop de flats staan, geeft ruimte om meer (sociale huur) woningen toe te voegen (verdichting) in Leiden. De nieuwbouwwoningen zorgen ook voor meer verschillende woningtypes in het gebied.

Hoe ziet de nieuwbouw en omgeving er uit?
Portaal is van plan appartementen terug te bouwen die bereikbaar zijn met een lift. De nieuwbouw bestaat uit een mix van twee-, drie- en vierkamer appartementen. De oppervlakte van deze appartementen is per type even groot of groter dan de huidige appartementen. Er worden meer appartementen teruggebouwd, hiervan zijn er minstens 70 appartementen sociale huurwoningen. De woningen worden zeer goed geïsoleerd en energiezuinig (BENG, bijna energie neutraal). Ze hebben een ventilatiesysteem voor schone lucht met warmteterugwinning, een warmtepomp en zonnepanelen. Er komt geen gasaansluiting. De woningen hebben een buitenruimte, zoals een balkon. Alle woningen hebben een bergingsruimte in de woning. Daarnaast heeft een deel van de woningen ook een individuele externe berging. Onder de nieuwbouwwoningen wordt een parkeergarage gebouwd waar bewoners een parkeerplaats kunnen huren. In het plan van de gemeente wordt ook aandacht besteed aan het groen en leefomgeving in de wijk.

U mag terugkeren naar de nieuwbouw
Als oud bewoner mag u terugkeren naar de nieuwbouw. Er is een passende woning voor u. We weten nog niet precies hoe de nieuwe appartementen eruit gaan zien, de plattegronden laten we ontwerpen nadat er voldoende instemming is behaald voor het slopen van de bestaande woningen. Als u naar de nieuwbouw wilt terugkeren, kunt u ook een parkeerplaats huren. Dit is niet verplicht. Als terugkeerder heeft u ook voorrang op een passende woning met een externe berging, mits deze er zijn.

Meepraten over de nieuwbouw?
Als u aangeeft dat u terug wilt keren naar de nieuwbouw kunt u meepraten over de ontwerpen. Wilt u dat? Geef dit aan tijdens het huisbezoek. Wanneer het zover is, wordt u hiervoor uitgenodigd. Bij het maken van de nieuwbouwplannen betrekt Portaal verschillende partijen, zoals bijvoorbeeld bewoners die terug willen naar de nieuwbouw, de gemeente Leiden en omwonenden.

We blijven reparaties uitvoeren
Als u klachten of reparatieverzoek heeft, kunt u bellen met de klantenservice van Portaal 088 - 767 82 25 of online melden via MijnPortaal. Groot onderhoud wordt niet meer uitgevoerd, we houden uw woning wind en waterdicht tot aan de sloop. U krijgt geen toestemming meer om voorzieningen in uw woning te veranderen (ZAV's). U kunt zelf bijdragen aan het leefbaar houden van de buurt door uw grofvuil af te voeren en vuilnis in de containers te doen.

De komende jaren verandert er veel in uw buurt. Steeds meer buren verhuizen. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd aan studenten en jonge stellen. Hierdoor blijft de buurt leefbaar en dragen we bij aan het leveren van betaalbare woonruimte in Leiden. De tijdelijke verhuur loopt via het bedrijf AdHoc.

2. Draagvlakmeting

Waar vragen we uw draagvlakmeting voor?
Met uw instemming vragen we een ‘ja’ op de sloopplannen en het sociaal plan zoals beschreven in dit boekje. We vragen alle huishoudens om instemming. Als minimaal 70% van de huishoudens ‘ja’ zegt op de plannen, kan Portaal het kennisnemingsbesluit aanvragen bij de gemeente. Hiermee krijgt u stadsvernieuwingsurgentie, waarmee u met voorrang een nieuwe sociale huurwoning kan vinden.

Wie brengt de stem uit?
De hoofdhuurder van een huishouden met een huurcontract voor onbepaalde tijd mag een stem uitbrengen. Hiervoor ontvangt ieder huishouden een stemformulier.

Waar vindt u alle informatie?
We informeren u graag zo goed mogelijk en u mag uw vragen stellen. Naast dit informatieboekje is er een:

- Informatiemoment.
- Een huisbezoek voor uw persoonlijke vragen. In de bijlage leest u hier meer over.

Tip voor het huisbezoek: schrijf uw vragen alvast op en nodig iemand uit die namens u meeluistert met het gesprek. Twee horen meer dan één!

U ontvangt daarna een telefoontje van Centrum van Woononderzoek. Zij checken of wij de informatie goed genoeg aan u hebben uitgelegd. Als er nog punten onduidelijk zijn, dan leggen we dit graag opnieuw uit. Wij hopen dat u dan voldoende informatie heeft om te besluiten of u instemt met de sloop en het sociaal plan.

Inleveren stemformulier
We vragen u dan om uw stem uit te brengen. U levert uw stemformulier in bij de brievenbus van Titus Brandsmalaan 190 voor een bepaalde datum. Als alle huishoudens voor deze datum hun formulier inleveren, maken we de uitslag bekend. Heeft u uw stem nog niet ingeleverd, dan wordt u gebeld door (van Portaal onafhankelijke) Centrum van Woononderzoek. Dit is een onafhankelijke partij. Zij vragen u of u nog vragen heeft en genoeg informatie heeft om uw stem uit te brengen.

Het is belangrijk dat u uw stem laat horen. Zo telt uw mening mee.

Hoe tellen we de stemmen?

- Een volledig ingevuld formulier telt als één stem.
- Huishoudens die geen formulier invullen, tellen mee als ‘nee’ stem. Het is daarom belangrijk dat u een volledig ingevuld formulier inlevert.
- Lege woningen tellen niet mee.



Wie telt de stemmen?
Portaal telt samen met een onafhankelijke vertegenwoordiging van de Huurdersbelangenvereniging de stemmen. Uw stem blijft anoniem voor de leden van de klankbordgroep of uw buren. Portaal weet wel wat u stemt.

Uitslag stemming
U ontvangt een brief van Portaal waarin de uitslag van de stemming staat.

Minimaal 70% stemt in
Stemt minimaal 70% van de bewoners ‘ja’ dan worden de volgende stappen gezet:

- Portaal vraagt bij de gemeente het kennisnemingsbesluit aan. Dit besluit is nodig, zodat u stadsvernieuwingsurgentie krijgt.
- Dit kennisnemingsbesluit wordt circa twee maanden na het moment van minimaal 70% instemming genomen. Als het kennisnemingsbesluit is genomen, weten we de peildatum.
- De peildatum is de start van de 1,5 jaar dat u met stadsvernieuwingsurgentie (met voorrang) een ander woning kunt zoeken.
- Er vindt geen jaarlijkse huurverhoging meer plaats.
- Vanaf de peildatum zijn de afspraken, regelingen en vergoedingen zoals beschreven in dit boekje van kracht.

De sloop en nieuwbouw is onder voorbehoud van het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunningen (zoals sloop- en bouwvergunning) en de financiën.

Minimaal 70% van de bewoners stemde ‘ja’, maar u stemde ‘nee’
Ook voor u gelden dan alle afspraken, regelingen en vergoedingen zoals beschreven in dit boekje.

Minder dan 70% stemt ‘ja’
Stel dat er net niet 70% instemt, dan kijken we naar de stemmotivaties van de nee-stemmers. We willen dan graag weten of bewoners hun keuze hebben gemaakt op basis van de juiste informatie. Ook overleggen we met de klankbordgroep. Is er dan nog geen 70% instemming? Dan treden we in overleg met de gemeente. De gemeente wil ook graag meer sociale huurwoningen op deze plek toevoegen.

Mocht de sloop niet doorgaan? Dan blijven de woningen nog een aantal jaar staan en wordt er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd.

3. Hoe vindt u een nieuwe woning?

U ontvangt een brief van de Regionale Urgentiecommissie waarin de peildatum staat waarop uw stadsvernieuwingsurgentie start.

U bent dan een urgent woning-zoekende en kunt u met voorrang op zoek naar een andere woning.

De stadsvernieuwingsurgentie is een speciale urgentie die geldt voor mensen van wie hun huis gesloopt gaat worden.

Inschrijven Huren in Holland Rijnland
U moet zich eerst inschrijven bij Huren in Holland Rijnland. Portaal kan dit niet voor u doen.

Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via www.hureninhollandrijnland.nl.

Zorg er ook voor dat u uw account bevestigd. Doet u dat niet, dan kunt u niet reageren en is dat uw verantwoordelijkheid. Indien u hulp nodig heeft bij het inschrijven kunt u contact opnemen met Ron Mul de bewonersbegeleider. Ron helpt u graag. Aan het begin van dit informatieboekje vindt u de contactgegevens.

In bijlage 2 vindt u tips voor het vinden van een nieuwe woning.

Zoekprofiel stadsvernieuwingsurgentie
De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor het type woning van dezelfde categorie als uw huidige woning. Dat is een etage- of maisonnettewoning met een voordeur vanaf de 1e verdieping of hoger. 1, 2 of 3 slaapkamers (maximaal zelfde als u nu heeft), met of zonder lift.

Zoekprofiel
- Appartement, bovenwoning of maisonnette
- 1e etage en hoger
- 1, 2 of 3 slaapkamers (zelfde als u nu heeft).
- Met of zonder lift

1,5 jaar stadsvernieuwingsurgentie Leiden
- U kunt vanaf de peildatum reageren op advertenties in Leiden.
- Vanaf een half jaar na de peildatum mag u ook reageren in de hele regio Holland Rijnland. Houdt u er rekening mee dat er in een andere gemeente verschillen kunnen zijn qua regels voor uitkering, zorgverlening, etc.
- Zie in de bijlage welke gemeente en woningcorporaties in regio Holland Rijnland vallen.



Volgorde stadsvernieuwingsurgenten
Wanneer twee stadsvernieuwingsurgenten op dezelfde woning reageren, geldt er een volgorde. De huurder met de oudste peildatum van de stadsvernieuwingsurgentie gaat voor. Dit betekent dat de huurder, waarvan de woning het eerst wordt gesloopt voorrang heeft. Bij gelijke peildatum krijgt degene met de langste woonduur voorrang. Bij gelijke woonduur telt de leeftijd van de hoofdbewoner, een oudere bewoner heeft voorrang. Bij gelijke leeftijd gaan we loten. Deze voorrangsregels zijn bepaald in de huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Behoud inschrijftijd
Heeft u met stadsvernieuwingsurgentie een woning gevonden? Dan behoudt u uw huidige inschrijftijd. Hierdoor blijft uw opgebouwde inschrijftijd in de toekomst behouden voor als u wilt verhuizen naar andere woning.

Eengezinswoning of benedenwoning met tuin
Wilt u verhuizen naar een eengezinswoning, of een benedenwoning met tuin, dan geldt uw stadsvernieuwingsurgentie niet. Maar misschien kunt u met uw inschrijftijd toch kans maken op een eengezinswoning. Bij de advertentie op **www.hureninhollandrijnland.nl** staat een indicatie van hoeveel jaar inschrijftijd gemiddeld nodig is om kans te maken. Verhuizen naar een eengezinswoning of benedenwoning met tuin noemen we wooncarrière. Vindt u een woning met uw inschrijftijd, dan vervalt deze inschrijftijd en uw ongebruikte stadsvernieuwingsurgentie.

Extra eisen
In de advertentie op Huren in Holland Rijnland kunnen extra eisen worden gesteld. Denk hierbij aan inkomen, leeftijd of de grootte van uw huishouden. Deze eisen gelden dan ook voor u als stadsvernieuwingsurgent. Is de woning bijvoorbeeld een 55+ woning? Dan kunt u hierop alleen reageren als de hoofdhuurder 55 jaar of ouder is.

Heeft u een hoger inkomen?
Heeft u een belastbaar inkomen wat hoger ligt dan € 40.024 per jaar* dan valt u in de categorie scheefwoners. U komt bij uw eerste verhuizing, alleen voor een sociale huurwoning van Portaal of De Sleutels in aanmerking. Dit is omdat uw inkomen wettelijk gezien te hoog is voor een sociale huurwoning. Is dit bij u van toepassing? Dan lichten we dit graag toe tijdens het huisbezoek.

* zie pagina 24

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

Wanneer Portaal de huur beëindigt doen we dit in de volgende stappen:
- Zes maanden voordat de urgentie afloopt ontvangt u van Portaal een brief waarin de huur wordt beëindigd.
- U ontvangt deze brief ook aangetekend.
- We vragen u om deze brief ondertekend terug te sturen.
- Nadat uw huur eenzijdig is opgezegd, heeft u nog zes maanden de tijd om een andere woning te vinden.
- Portaal biedt u twee keer een passende woning aan die past binnen uw zoekprofiel.

Terugkeer

U wilt terugkeren naar de nieuwbouw op de Wiardi Beckmanstraat en Titus Brandsmalaan
- U krijgt van Portaal een interesseformulier.
- Dit stuurt u ingevuld weer terug.
- Nieuwe contactgegevens? Stuur een email: titusbrandsmalaan@portaal.nl.
- U krijgt een uitnodiging van Portaal met informatie over de nieuwbouw voordat de nieuwe woningen via Huren in Holland Rijnland worden aangeboden.

Terugkeren naar de nieuwbouw met voorrang

U heeft terugkeergarantie voor de nieuwbouw!

Op het moment dat Portaal de nieuwbouw gaat verhuren kunt u met voorrang reageren op een woning. Daarna adverteren wij de woning pas voor anderen.

Heeft u interesse om terug te keren? Maak dit dan kenbaar tijdens het huisbezoek. U kunt dan een formulier invullen. Inschrijven verplicht u tot niets. U kunt dit formulier tot één maand na de peildatum inleveren. Let op: zorg ervoor dat, als uw contactgegevens veranderen, u Portaal informeert. Op deze manier kunnen we u bereiken als de woningen verhuurd worden. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid. Wanneer we uw nieuwe gegevens niet ontvangen, vervalt uw terugkeergarantie.

Huurprijs terugkeerders
In de nieuwbouw komen minimaal 70 appartementen met een sociale huurprijs. Daarnaast komen er ook appartementen met een hogere huurprijs. Heeft u als terugkeerder recht op een woning in de sociale huur? Dan kunt u een appartement in de sociale huur huren.

Recht op huurtoeslag
Heeft u ook recht op huurtoeslag op het moment dat de nieuwbouw u wordt aangeboden? Dan zorgen we dat u als terugkeerder een huur krijgt waarbij u ook recht heeft op huurtoeslag.

Scheefwoner
Heeft u een belastbaar inkomen boven de €40.024* dan heeft Portaal volgens het Sociaal Statuut een inspanningsverplichting** om u in sociale huur te plaatsen. We geven u een terugkeergarantie passend bij uw inkomen.

Alle afspraken op deze pagina gelden alleen als u gebruik maakt van uw terugkeergarantie en vervallen zodra de woningen de reguliere verhuur in gaan.

Volgorde terugkeer
U kunt zelf kiezen welke passende nieuwbouwwoning u graag wilt. Als meerdere terugkeerders op dezelfde nieuwbouwwoning reageren, gelden de volgende voorrangsregels:
1. De huurder die in de oude situatie op ongeveer de plek van betreffende nieuwbouwwoning woonde heeft de eerste keus.
2. Daarna de rest van de flat, op volgorde van langste woonduur;
3. Daarna de rest van het complex, op volgorde van langste woonduur.

Deze voorrangsregels staan ook in het Sociaal Statuut (artikel 5.10, variant A) en zijn tot stand gekomen in samenspraak met en goedgekeurd door de klankbordgroep.

Spijtoptanten
Heeft u niet aangegeven dat u graag voorrang wilt op de nieuwbouw, maar heeft u hier spijt van? Dan bent u een spijtoptant. U mag tot 3 maanden voor het aanbieden van de nieuwbouw woningen alsnog aangeven dat u graag voorrang wilt op een woning van de nieuwbouw. Deze afspraak geldt alleen voor dit project.

** Over de interpretatie van deze inspanningsverplichting bij terugkeer van scheefhuurders buigt de geschillencommissie zich op het moment van het drukken van deze brochure. Mocht op deze tekst een correctie worden gemaakt, dan informeren we u hierover.

4. Uw rechten en plichten: sociaal plan

Als het kennisnemingsbesluit is genomen, gaan de rechten en plichten van dit sociaal plan gelden.

Verhuiskostenvergoeding

U ontvangt € 6.484* verhuiskostenvergoeding.

De verhuiskostenvergoeding krijgt u als u voldoet aan de volgende eisen:

- U bent hoofdhuurder van de woning.
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd met Portaal of één van haar rechtsvoorgangers.

De verhuiskostenvergoeding wordt niet uitgekeerd:

- Aan inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, onderhuurders en krakers.
- Aan huurders die de huurovereenkomst hebben opgezegd vóór het kennisnemingsbesluit of waar een ontruiming staat gepland.
- Wanneer de huurder de woning niet als hoofdverblijf houdt als ook wanneer hij de woning in zijn geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming van Portaal al dan niet tegen een geldelijke vergoeding aan een derde in gebruik heeft gegeven.
- Als u de woning niet op de aangekondigde einddatum van uw huurcontract heeft verlaten.

Teruggave laatste maand huur
U krijgt, wanneer u verhuist, een volledige maand huur terugbetaald van uw huidige woning. Dit doen wij om zo te voorkomen dat u dubbele lasten heeft tijdens de verhuizing.

Bevriezen van de huur
Uw netto huurprijs (kale huur) is vanaf 1 juli 2021 ‘bevroren’. Dat betekent dat u tot uw verhuizing geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt (onder voorbehoud van het verkrijgen van het kennisnemingsbesluit). Uw servicekosten worden nog (jaarlijks) afgerekend, dat betekent dat deze kosten nog wel kunnen stijgen of dalen. Deze kosten zijn altijd een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor en staan los van de netto huurprijs.

Hardheidsclausule
Als dit sociaal plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft, dat wil zeggen ongunstiger is dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder kan Portaal in die situatie verzoeken af te wijken van dit sociaal plan. In dat geval neemt Portaal dit



verzoek in behandeling en neemt binnen dertig dagen na ontvangst een besluit. De uitslag wordt mondeling en schriftelijk, met redenen, meegedeeld aan de betrokken huurder. Als een huurder het niet eens is met dit besluit dan kan hij/zij tegen de beslissing van Portaal bezwaar maken bij de lokale geschillencommissie (**www.leidsegeschillencommissie.nl**).

Is uw gezamenlijk belastbaar jaarlijkse inkomen minder dan € 40.024*?
Dan komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag en voor huurgewenning. Hieronder leest u wat hiervoor de voorwaarden zijn.

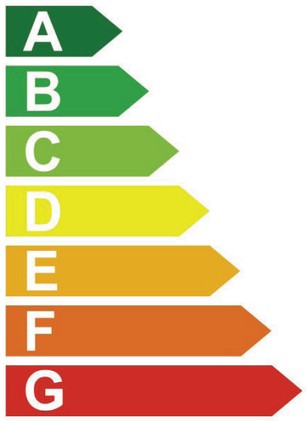
1. Huurtoeslag
Heeft u nu recht op huurtoeslag? Dan heeft u dat mogelijk bij een nieuwe sociale huurwoning ook. Hoe hoger de huur, hoe meer huurtoeslag u mogelijk ontvangt. Of dit voor u het geval is, kunt u berekenen via **www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen**. Kijk ook naar de voorbeeldberekeningen die wij hebben toegevoegd aan deze brochure in bijlage 1.

2. Huurgewenning
Is uw nieuwe sociale huurwoning duurder? Dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. U leest hier alles over in bijlage 5 op pagina 34.

Berekenen huurgewenning
De hoogte van de huurgewenning wordt vastgesteld op het moment dat u bent verhuisd. Hieronder kunt u bepalen of u daarvoor in aanmerking komt. In de bijlage vindt u een aantal rekenvoorbeelden.

Spelregels bij berekening
- De huursprong is minimaal € 50 en maximaal €153** per maand.
- Wanneer uw nieuwe woning een beter energielabel heeft dan uw huidige woning, wordt er € 10 per labelstap per maand afgetrokken van de huurgewenningsvergoeding;
- Wanneer uw nieuwe woning een slechter energielabel heeft dan uw oude woning, wordt er €10 per labelstap per maand bijgeteld aan de huurgewenningsvergoeding. Dit is een maatwerkafspraak die is afgesproken met de klankbordgroep.
- Over het eerste jaar krijgt u 75% van de huursprong.
- Over het tweede jaar 50%.
- Over het derde jaar ontvangt u 25% van de huursprong;
- De huurgewenning is éénmalig van toepassing (dus niet bij terugkeer naar de nieuwbouw).
- De huurgewenningsbijdrage wordt in één keer uitbetaald.
- De huurgewenning is maximaal €2754**.

** We hanteren hierbij vanaf de jaarlijkse indexering van de maximale huursprong huurgewenning zoals omschreven in het sociaal statuut.



Komt u in aanmerking voor huurgewenning? Vraag dit dan aan na het opzeggen van uw huidige huur. Stuur dan een mail naar TitusBrandsmalaan@portaal.nl. Hiervoor stuurt u uw nieuwe huur en nieuwe energielabel toe, een (proefberekening van) uw oude en nieuwe huurtoeslag, plus een bewijs van uw jaarlijkse inkomen. We berekenen voor u uw huurgewenningsbedrag en keren dit bedrag in één keer uit na opzegging van de huidige huur. In de bijlage staat een overzicht van de huidige energielabels.

Uw inkomen is boven de € 40.024 (*prijspeil 2021)?
Heeft uw huishouden een gezamenlijk belastbaar inkomen boven de € 40.024*? Dan komt u volgens de regels van de woningwet niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Als u zou gaan huren in de zogenaamde vrije sector, dan wordt de kale huur meestal hoger dan € 752 per maand. Echter, omdat u door de sloop van uw woning niet zelf voor verhuizing kiest, mag u eenmalig uitverhuizen naar een sociale huurwoning van Portaal of De Sleutels, met een maximale huurprijs van € 752*. U krijgt dan geen huurgewenning. De verhuiskostenregeling en de teruggave laatste maand huur krijgt u wel. Is uw inkomen lager dan € 44.655*, dan bestaat de mogelijkheid dat u via Huren in Holland Rijnland bij enkele woningcorporaties een aanbieding vindt voor een sociale huurwoning.

Heeft u binnen één jaar na de peildatum nog geen nieuwe woning gevonden, dan gaat Portaal extra ondersteunen bij het zoeken. Als het nodig is, bieden we u uiteindelijk twee keer een passende sociale huurwoning van Portaal aan.

U heeft met dit inkomen geen recht om terug te keren naar de sociale huur in de nieuwbouw. Wij zeggen echter toe ons in te spannen** om ook voor u terugkeer naar de nieuwbouw mogelijk te maken. Wij lichten graag alles in een persoonlijk gesprek tijdens het huisbezoek toe.

WMO
Heeft u zaken in uw woning die zijn aangebracht vanwege de “Wet Maatschappelijke Ondersteuning” (WMO) geef dit dan aan. Indien deze niet meegenomen kunnen worden naar uw volgende woning, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met u en de gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit.

Achtergrond
De basisafspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen bij een sloop en nieuwbouwproject, zijn vastgelegd in de Nederlandse wet- en regelgeving en het Sociaal Statuut Leiden. Deze regels gelden ook voor u als bewoner van Wiardi Beckmanstraat 1 t/m 40 of Titus Brandsmalaan 154 t/m 212. Dit Sociaal Statuut vindt u terug op **www.portaal.nl/WiardiBeckmanstraat**. U vindt het ook op de website van de Huurders Belangenvereniging **www.hbvleiden.nl**.

Dit sociaal plan is door Portaal opgesteld en voldoet tenminste aan de Nederlandse wet- en regelgeving, Gemeentelijke afspraken en het Leids Sociaal Statuut 2019 – 2023. Afspraken die de Huurdersbelangenvereniging, Portaal en gemeente Leiden samen hebben opgesteld. Tijdens het opstellen van het sociaal plan hebben wij overleg gevoerd met de klankbordgroep en haar onafhankelijk ondersteuner. Met hen hebben we projectafspraken gemaakt. De afspraken uit het sociaal statuut en de projectafspraken vormen gezamenlijk het sociaal plan wat staat beschreven in dit boekje.

** Over de interpretatie van deze inspanningsverplichting bij terugkeer van scheefhuurders buigt de geschillencommissie zich op het moment van het drukken van deze brochure. Mocht op deze tekst een correctie worden gemaakt, dan informeren we u hierover.

5. U heeft een andere woning gevonden, en dan?

U heeft een andere woning gevonden na het kennisnemingsbesluit. Volg deze vier stappen.

Stap 1: zeg uw huur op

Zeg de huur van uw huidige woning schriftelijk op. Dit kan op www.portaal.nl via de knop 'Huur opzeggen'.

Dit doet u minimaal **één maand vóór** de door u gewenste verhuisdatum. Het is mogelijk om op elke werkdag van de maand uw huur op te zeggen. U ontvangt van Portaal een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging en een datum voor de oplevering en de sleuteloverdracht. U krijgt uw laatste maand huur van uw huidige woning terug. Op deze manier betaalt u geen dubbele huur.



Stap 2: uitbetaling verhuiskostenvergoeding
U ontvangt in twee delen de verhuiskostenvergoeding van € 6.484*. U ontvangt het eerste deel, €4.500*, binnen vijftien werkdagen nadat u de huur van uw woning heeft opgezegd.

Stap 3: opleveren van uw woning
Na uw huuropzegging maakt Portaal een afspraak met u, dit noemen we de 1e inspectie. Tijdens de 1e inspectie komt er een woninginspecteur van de Vastgoed Onderhoud Centrale (VOC) bij u langs om de woning te inspecteren. U levert uw woning en berging leeg, compleet en bezemschoon op. Vanwege de geplande sloop en mogelijke tijdelijke verhuur, mag er soms wat achterblijven als het in redelijkheid nog schoon, functioneel en veilig is. U overlegt met de inspecteur of u de gordijnen en vloerbedekking mag achterlaten. Dit doet u op vrijwillige basis en u ontvangt hiervoor geen vergoeding.

Overdracht sleutel
Op de laatste dag van uw huurcontract loopt een medewerker van Portaal met u door de lege woning en de berging. Als de woning is opgeleverd volgens afspraak, neemt Portaal de sleutel in ontvangst. Heeft u de woning niet volgens afspraak opgeleverd? Dan worden de kosten voor het in orde maken in rekening gebracht.

Stap 4: uitbetaling verhuiskostenvergoeding deel 2
U ontvangt het tweede deel, € 1.984* op het moment dat u de woning correct heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd.

Stap 5: vraag huurgewenning aan
Mogelijk heeft u recht op huurgewenning. Dit is een eenmalig bedrag om een verschil in huur te overbruggen. Stuur een e-mail naar titusbrandsmalaan@portaal.nl met de volgende informatie:

- √ Jaarinkomen
- √ Bedrag huurtoeslag oude woning
- √ Huur nieuwe woning
- √ Bedrag huurtoeslag nieuwe woning (of proefberekening)
- √ Energielabel nieuwe woning

Portaal maakt voor u de berekening en stuurt u deze ter controle toe. De huurgewenning is maximaal €2754*. In hoofdstuk 4 en bijlage 8 leest u hier meer over.



Goed om te weten

ZAV's. Ik heb zelf mijn woning verbeterd, krijg ik een vergoeding hiervoor?
Heeft u zelf dingen aangebracht in uw woning, dan heeft u mogelijk recht op een ZAV-vergoeding. Het gaat om 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV) en zijn zaken die aard- en nagelvast zitten en die Portaal normaal gesproken zou overnemen op het moment dat u de woning zou verlaten. Een douchescherm, douchecabine, kasten en vloeren, vallen niet onder ZAV's.

Voor de huurders die met toestemming van Portaal Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) hebben aangebracht en waarbij er sprake kan zijn van een vergoeding, zijn er twee mogelijkheden:

1. U heeft al een vergoeding van Portaal ontvangen bij het aanbrengen van de voorziening. Dit was bij ZAV-aanvragen aangebracht tot 1 april 2014. U ontvangt nu niets meer.
2. U heeft nog niets ontvangen. Portaal komt op huisbezoek om de staat en afschrijving te beoordelen. Portaal vergoedt u een waarde op basis van een afschrijvingstermijn vastgesteld in het ZAV-beleid van Portaal. Het kan zo zijn dat uw ZAV al is afgeschreven of niet voldoet en u geen vergoeding krijgt.

Als u een vergoeding heeft ontvangen moet de voorziening in de woning achterblijven. Indien u Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) heeft aangebracht, maar u bent dit vergeten te melden kunt u dit aangeven bij bewonersbegeleider Ron Mul.

Hulp inschakelen bij verhuizing en of klussen
U krijgt de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding. Deze vergoeding is bedoeld om u tegemoet te komen in uw kosten van verhuizen en het inrichten van uw nieuwe woning. Als u professionele hulp wil inschakelen bij het verhuizen naar of inrichten van uw nieuwe woning, dan kan dat. Wij hebben alvast een paar prijzen opgevraagd. U bent vrij in het kiezen van een partij. U kunt natuurlijk ook hulp van familie en/of vrienden inschakelen. U leest hier meer over in bijlage 3.
Stel dat u gebruik wilt maken van één of meer van deze diensten, dan betaalt u zelf deze kosten rechtstreeks aan de partij die u kiest. U maakt ook zelf afspraken met de partij en u kunt rechtstreeks contact opnemen.

Laat u grofvuil ophalen
In de gemeente Leiden kunt u gratis een afspraak maken voor het ophalen van grofvuil.
https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/afval/grofvuil-wegbrengen-of-laten-ophalen/
Samen zorgen we ervoor dat de flats netjes blijven tijdens het opruimen en verhuizen. Heeft u hierover een vraag? Neem dan contact op met de beheerder: Ümit Guney.

6. Planning

De plannen in dit voorstel kunnen we alleen uitvoeren als:
a. het draagvlak is behaald;
b. de gemeente instemt middels het kennisnemingsbesluit;
c. Portaal alle noodzakelijke vergunningen verkrijgt.

Wat is de planning en wat zijn de procedures?
Hieronder staat een planning. Die is onder voorbehoud en u kunt hier geen rechten aan ontlenen. Als er veranderingen zijn in de planning informeren wij u hierover via de nieuwsbrief.

September 2021	• U ontvangt dit informatieboekje; • Wij nodigen u uit voor een (corona proof) informatiemoment; • Wij komen bij u op persoonlijk gesprek (indien mogelijk een huisbezoek) en beantwoorden uw vragen. • U wordt gebeld door Centrum voor Woononderzoek.
Oktober 2021	• Wij starten de draagvlakmeting. • U levert uw stemformulier in. • Mogelijk belt Centrum voor Woononderzoek u. • De draagvlakmeting sluit en de stemmen worden geteld. • U ontvangt de uitslag van de draagvlakmeting. • Wanneer minimaal 70% van de huurders 'ja' stemt, vragen we het kennis-nemingsbesluit aan bij de gemeente Leiden.
Eind 2021	De gemeente Leiden werkt aan het kennisnemingsbesluit. Wij kunnen u niet vertellen wanneer de gemeente een besluit neemt, maar wij houden rekening met 2 maanden na aanvraag. De dag dat de gemeente een besluit neemt, noemen we de peildatum. Vanaf de peildatum: • Krijgt u een brief van de urgentiecommissie met uw urgentieverklaring voor uw stadsvernieuwingsurgentie. In de brief staat ook uw zoekprofiel. • U kunt vanaf dat moment met voorrang en recht op verhuiskostenvergoeding reageren op een andere woning in de gemeente Leiden. Een half jaar na peildatum kunt u ook buiten Leiden zoeken. • U heeft vanaf de peildatum 1,5 jaar de tijd om een andere woning te zoeken. • Wordt de huur van uw huidige woning niet meer verhoogd.

2022 en 2023	• U gaat een andere woning zoeken op basis van uw stadsvernieuwingurgentie en/of uw inschrijftijd. • Portaal vraagt u naar uw terugkeerwens. • U vraagt uw huurgewenning aan. • Zes (6) maanden voor het einde van de stadsvernieuwingurgenties zeggen wij de huurovereenkomst éénzijdig met u op. Portaal biedt u dan 2 keer een passende woning aan.
Sloop & Nieuw-bouw	Het uitgangspunt is dat Portaal beide woonblokken tegelijk sloopt. Het streven is dat in 2023 te doen. Als de woonblokken gesloopt zijn en de vergunning rond is, start Portaal met het bouwen van de nieuwbouwappartementen. Indien bovenstaande planning voorspoedig verloopt, levert Portaal de nieuwe woningen in 2026 op.



7. Vragen en contactpersonen

Sloop - nieuwbouw
Heeft u vragen over deze informatie-brochure en de plannen van Portaal? Of heeft u hulp nodig bij het vinden van een andere woning? Mail of bel ons en vraag naar onze bewonersbegeleider Ron Mul.
E-mail: Titusbrandsmalaan@portaal.nl
Telefoon: 088 - 767 82 25

Algemeen

Vragen over uw woonomgeving?
Neem dan contact op met uw wijkbeheerder Ümit Guney. Dat kan via info@portaal.nl of bel 088 - 767 82 25.

Reparatieverzoek of klacht over uw woning?
Is er iets kapot, heeft u een storing, een lekkage of een reparatieverzoek? Meldt dit dan bij het klantencontactcentrum van Portaal. Dat kan via onze website **www.portaal.nl**, info@portaal.nl of bel 088 - 767 82 25.

Klankbordgroep
Contactpersoon Jaap Oppedijk
kbg.brandsmabeckman@gmail.com

Handig om te weten

Prijspeil 2021
Alle bedragen waarbij ‘prijspeil 2021’ of een sterretje (*) staat worden elk jaar geïndexeerd. Bijvoorbeeld de grens voor het gezamenlijk belastbaar inkomen van uw gezin. Die wordt elk jaar op 1 januari door de Rijksoverheid aangepast.

Klacht
Wij proberen u zo goed mogelijk te helpen. Bent u toch niet tevreden? Neem dan contact op met Ron Mul, uw bewonersbegeleider.
Bent u nog steeds niet tevreden dan kunt u een klacht indienen via onze website, MijnPortaal, telefonisch of via de mail melden bij onze klantenservice. De contactgegevens leest u onder het hoofdstuk Contact. De verantwoordelijke manager bekijkt uw klacht. Wij reageren binnen enkele werkdagen.

Bent u hier niet mee geholpen? Of heeft u vragen die u aan de HBV wilt voorleggen? Dan kunt u ook een klacht of uw vraag indienen via de huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV). U leest hier meer over op de website **www.hbvleiden.nl** onder klachtenprocedure of spreekuur.



Bijlage 1: Het huisbezoek

We informeren u graag zo goed mogelijk. Dit doen we via dit informatieboekje en een coronaproof informatiemoment. Daarnaast heeft u een persoonlijk gesprek in de vorm van een huisbezoek. U mag iemand uitnodigen, die u vertrouwt, om bij dit gesprek aanwezig te zijn. Bijvoorbeeld een vriend, familielid of begeleider. Tijdens dit bezoek worden minimaal de volgende punten besproken:

U wordt geïnformeerd over:
- √ der draagvlakmeting
- √ de stappen en planning over het sloopbesluit
- √ Uw rechten en plichten
- √ Uw zoekprofiel en **www.hureninhollandrijnland.nl**
- √ Uw vragen en bijzonderheden. Tip: schrijf deze vooraf op.

Indien van toepassing:
- √ Voorbeeldberekening huurtoeslag bij een nieuwe woning met andere huur
- √ Uitleg over maatwerksituaties: Bijvoorbeeld bij een hoger inkomen dan €40.024 per jaar of uitleg over procedure ZAV's.
- √ Inventarisatie van WMO voorzieningen
- √ Uitleg en afspraken over ZAV's

Het huisbezoek wordt ook beschreven in het Leids sociaal statuut. U kunt deze nalezen op de projectwebsite: **www.portaal.nl/wiardibeckmanstraat**.

Ruimte om uw vragen op te schrijven

Bijlage 2: Tips voor het vinden van een nieuwe woning in Leiden en omgeving

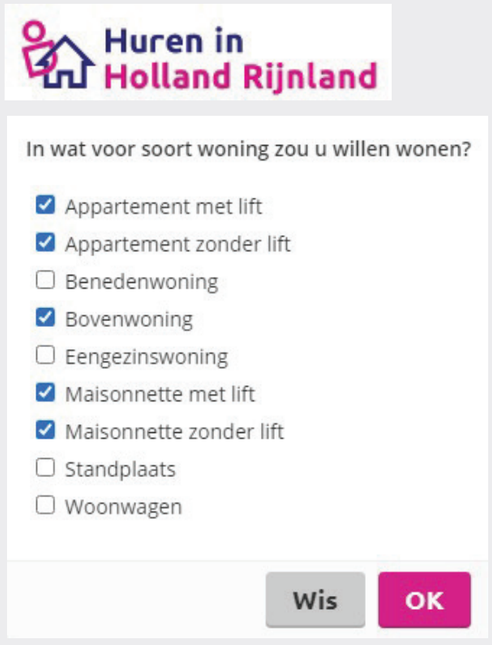
Via **www.hureninhollandrijnland.nl** kan u op zoek naar een nieuwe woning. U heeft hierbij voorrang op een passende woningen.

- U heeft via de website op de volgende soort woningen stadsvernieuwingsurgentie: appartementen met of zonder lift, bovenwoningen en maisonnettes met of zonder lift.
- U kunt elke week reageren op 3 woningen. Let op dat de woningen vergeven worden op *inschrijftijd* en *niet op loting*.



- Afhankelijk van uw inkomen is het mogelijk dat de huurprijs wordt afgetopt.
- Als u nu huurtoeslag ontvangt, dan ontvangt u dit waarschijnlijk ook bij een nieuwe woning. Het bedrag aan huurtoeslag kan anders zijn. U kunt een proefberekening maken op **www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/**

Een vraag? Bewonersbegeleider Ron Mul helpt u graag op weg.



Nieuwbouwappartementen in Leiden en omgeving
Naast bestaande woningen komen er aankomende jaren ook nieuwbouwwoningen bij. Dit levert nieuwe woningen op, waar vaak de eigen bewoners (net als u straks) voorrang hebben om te reageren. Er blijven altijd woningen over, deze worden dan via Huren in Holland Rijnland geadverteerd. Een indruk van de projecten op dit moment in (regio) Leiden:

Nieuwe appartementen Weidehof en Hoflaan, Leiden
Portaal bouwt 74 nieuwe appartementen aan de Hoflaan en Weidehof in Leiden Zuid-west. Voor u aan de andere kant van winkelcentrum de Luifelbaan. De nieuwe appartementen variëren in oppervlakte (50m2 en 65m2) en hebben een of twee slaapkamers en zijn zeer geschikt voor kleine huishoudens en senioren. Ze worden verdeeld over drie blokken, die worden ontsloten met een lift. Huurders die hun intrek nemen in de nieuwbouw, kunnen hier lang zelfstandig blijven wonen. De woningen zijn aardgasvrij. Op het dak van het complex komen zonnepanelen, die worden aangesloten per individuele woning. De woningen hebben een berging in de woning en per woning een externe fietsenberging. Voor meer informatie en de woningplattegronden kunt u naar **www.portaal.nl/projecten**.

Nieuwe appartementen Sumatrahof, Leiden
De Leidse woningcorporatie Ons Doel bouwt 82 nieuwe appartementen aan de Sumatrastraat in Leiden Noord. Het gaat om kleinere 2- en 3-kamerwoningen. De woningen zijn bereikbaar via een gezamenlijk binnenhof en brede galerijen. Het complex heeft een gemeenschappelijke binnentuin, een gemeenschappelijke ‘huiskamer’ en gedeelde fietsenstalling. Meer informatie over deze nieuwbouw en de planning kunt u vinden op **https://www.onsdoel.nl/over-ons/over-ons-doel/projecten/**

Leiderdorp
In Leiderdorp worden aankomende jaren appartementen door woningcorporatie Rijnhart Wonen bijgebouwd. Hierdoor komen er nieuwe en oudere woningen vrij. Met uw stadsvernieuwingsurgentie heeft u vanaf een half jaar na de peildatum ook voorrang op woningen in regio Holland Rijnland en dus Leiderdorp.

Een passende woning voor u
Portaal spant zich in om iedere bewoner te helpen een passende woning te vinden. De ervaring leert dat dit vaak goed komt. Daarnaast geldt, conform Sociaal Statuut Leiden, de afspraak dat op het moment dat dit onverhoopt niet lukt en dit vastloopt, er overleg wordt gevoerd tussen de Leidse corporaties om dit op te lossen.

Regio Holland Rijnland
Via **www.hureninhollandrijnland.nl** kunt u ook reageren op woningen in de regio Holland Rijnland. De regio Holland Rijnland bestaat uit de volgende veertien gemeenten met bijbehorende corporaties:

Alphen aan den Rijn: Habeko Wonen en Woonforte;
Hillegom: Stek Wonen;
Kaag en Braassem: Stichting MeerWonen en Woondiensten Aarwoude;
Katwijk: Dunavie;
Leiden: De Sleutels, Ons Doel en Portaal;
Leiderdorp: Rijnhart Wonen en Woonzorg Nederland;
Lisse: Stek Wonen;
Nieuwkoop: Vestia, Woonstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude;
Noordwijk: Noordwijkse Woningstichting;
Noordwijkerhout: Sint Antonius van Padua;
Oegstgeest: Stichting MeerWonen;
Teylingen: Woonstichting Vooruitgang en Stek Wonen;
Voorschoten: Woonzorg Nederland en De Sleutels;
Zoeterwoude: Rijnhart Wonen.

Passend toewijzen

Inkomensgrenzen en huurprijzen binnen huurtoeslaggrens (2021)

Huishoudens onder de AOW-grens	Maximaal inkomen per jaar	Maximale (kale) huurprijs per maand
	€ 23.725	€ 633,25
	€ 32.200	€ 633,25
	€ 32.200	€ 678,66

Huishoudens boven de AOW-grens	Maximaal inkomen per jaar	Maximale (kale) huurprijs per maand
	€ 23.650	€ 633,25
	€ 32.075	€ 633,25
	€ 32.075	€ 678,66

Bijlage 3: Passend toewijzen

Inkomensgrenzen
Verhuist u naar een andere sociale huurwoning? Dan is het prettig als de huurprijs van deze woning past bij uw inkomen. Dit voorkomt dat u meer betaalt voor wonen dan u financieel kunt dragen.
Veelgestelde vragen over Inkomensgrenzen (informatie van de website van Portaal):
Wat houdt de inkomensgrens in?
Is uw huishoudinkomen lager dan € 44.655* per jaar? Dan kunt u in aanmerking komen voor een woning met een huur tot € 752,33. Voor inkomens tussen € 40.024 en € 44.655 betreft dit alleen woningen waarbij dit specifiek in de advertentie erbij staat.
Als u recht op huurtoeslag heeft, dan komt u in aanmerking voor een woning met een huur tot € 633* (één of twee personen) of € 678* (drie of meer personen). Ook de AOW-leeftijd telt mee bij de nieuwe inkomensgrenzen.
Voor huishoudens van twee of meer personen geldt een afwijkende inkomensgrens als zij een inkomen krijgen vanuit de AOW.

Deze grenzen zijn vastgelegd in de nieuwe Woningwet. Het doel is dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

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.

Wat is de hoogste huur die Portaal voor een sociale huurwoning mag vragen?
Verhuist u naar een sociale huurwoning van Portaal? Dan mag de kale huur van die woning niet hoger zijn dan €752,33*. Dit wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd.
Heeft u een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en gaat u in 2021 bij Portaal huren? Dan zal de huur van uw nieuwe woning niet hoger zijn dan € 633,25 (een- en tweepersoonshuishouden) of € 678,66 (grotere huishoudens). Dat komt omdat Portaal ook in 2021 passend moeten toewijzen. Wij zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor mensen met recht op huurtoeslag.

Heeft u vragen over uw situatie? Stelt u deze dan tijdens het persoonlijke huisbezoek of neem contact op met onze bewonersbegeleiding.

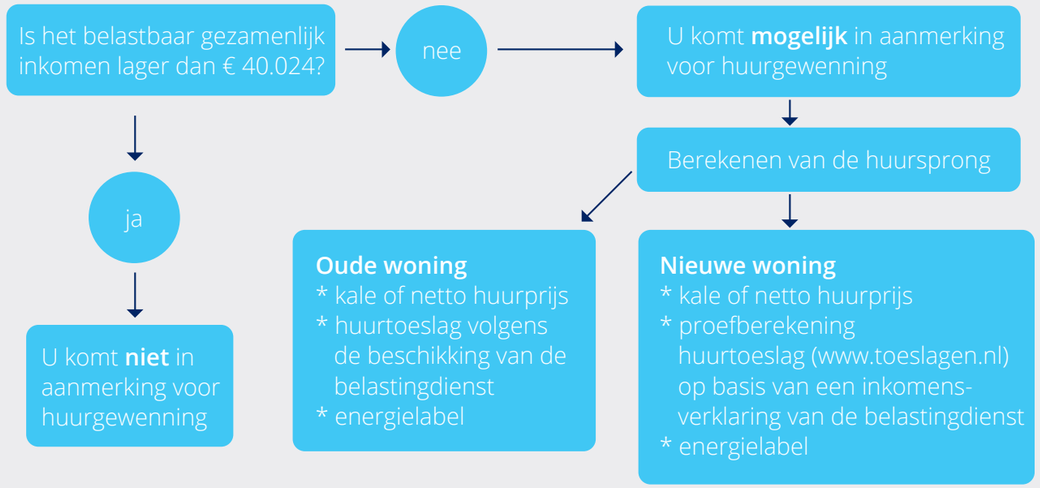
Bijlage 4: Energielabels

Straat	Nr	Label registratie RVO
Titus Brandsmalaan	154	D
Titus Brandsmalaan	156	E
Titus Brandsmalaan	158	F
Titus Brandsmalaan	160	C
Titus Brandsmalaan	162	D
Titus Brandsmalaan	164	F
Titus Brandsmalaan	166	E
Titus Brandsmalaan	168	D
Titus Brandsmalaan	170	F
Titus Brandsmalaan	172	E
Titus Brandsmalaan	174	D
Titus Brandsmalaan	176	F
Titus Brandsmalaan	178	E
Titus Brandsmalaan	180	C
Titus Brandsmalaan	182	E
Titus Brandsmalaan	184	F
Titus Brandsmalaan	186	D
Titus Brandsmalaan	188	F
Titus Brandsmalaan	190	F
Titus Brandsmalaan	192	E
Titus Brandsmalaan	194	F
Titus Brandsmalaan	196	E
Titus Brandsmalaan	198	D
Titus Brandsmalaan	200	F
Titus Brandsmalaan	202	E
Titus Brandsmalaan	204	E
Titus Brandsmalaan	206	G
Titus Brandsmalaan	208	D
Titus Brandsmalaan	210	E
Titus Brandsmalaan	212	F

Straat	Nr	Label registratie RVO
Wiardi Beckmanstraat	1	F
Wiardi Beckmanstraat	2	E
Wiardi Beckmanstraat	3	E
Wiardi Beckmanstraat	4	E
Wiardi Beckmanstraat	5	D
Wiardi Beckmanstraat	6	D
Wiardi Beckmanstraat	7	C
Wiardi Beckmanstraat	8	G
Wiardi Beckmanstraat	9	E
Wiardi Beckmanstraat	10	D
Wiardi Beckmanstraat	11	D
Wiardi Beckmanstraat	12	G
Wiardi Beckmanstraat	13	E
Wiardi Beckmanstraat	14	D
Wiardi Beckmanstraat	15	D
Wiardi Beckmanstraat	16	D
Wiardi Beckmanstraat	17	E
Wiardi Beckmanstraat	18	D
Wiardi Beckmanstraat	19	D
Wiardi Beckmanstraat	20	E
Wiardi Beckmanstraat	21	C
Wiardi Beckmanstraat	22	B
Wiardi Beckmanstraat	23	C
Wiardi Beckmanstraat	24	E
Wiardi Beckmanstraat	25	E
Wiardi Beckmanstraat	26	D
Wiardi Beckmanstraat	27	D
Wiardi Beckmanstraat	28	E
Wiardi Beckmanstraat	29	C

Straat	Nr	Label registratie RVO
Wiardi Beckmanstraat	30	D
Wiardi Beckmanstraat	31	C
Wiardi Beckmanstraat	32	D
Wiardi Beckmanstraat	33	F
Wiardi Beckmanstraat	34	D
Wiardi Beckmanstraat	35	C
Wiardi Beckmanstraat	36	D
Wiardi Beckmanstraat	37	E
Wiardi Beckmanstraat	38	E
Wiardi Beckmanstraat	39	E
Wiardi Beckmanstraat	40	E

Bijlage 5: Huurgewenning



Voorbeeld 1

Oude huis
- huurprijs € 474
- huurtoeslag € 62
- energielabel E

Nieuwe huis
- huurprijs € 678
- huurtoeslag € 162 (de huurtoeslag kan stijgen bij een hogere huur)
- energielabel C

Huurgewenning eenmalig € 1512

De oude woning heeft een huur van € 474 min de huurtoeslag van € 62 = netto € 412 met label E.
De nieuwe woning heeft een huur van € 678 min de huurtoeslag van € 162 = netto € 516 met label C.

Huursprong, labelstap, bedrag per maand
De huursprong is € 104, namelijk de nieuwe huurprijs € 516 minus de oude huurprijs € 412. Van label E naar label C is 2 stappen. Per stap is het € 10. In totaal is dat 2 keer € 10 is samen € 20. Dat is de huursprong van € 104 minus de labelstap van € 20 is € 84.

Wat krijgt u uitbetaald bij een huursprong van € 84 per maand
Het eerste jaar krijgt u 75% van € 84 per maand. Dat is € 756
Het tweede jaar krijgt u 50% van € 84 per maand. Dat is € 504
Het derde jaar krijgt u 25% van € 84 per maand. Dat is € 252

In dit voorbeeld ontvangt u totaal **€ 1512** aan huurgewenning. Dit betalen wij wegens administratieve redenen in één keer uit, nadat de sleutels bij ons zijn ingeleverd.

Voorbeeld 2

Oude huis
- huurprijs € 474
- huurtoeslag € 0
- energielabel E

Nieuwe huis
- huurprijs € 678
- huurtoeslag € 0
- energielabel C

Huurgewenning eenmalig € 2754

Huursprong, labelstap, bedrag per maand
De huursprong is € 204, namelijk de nieuwe huurprijs € 516 minus de oude huurprijs € 412. Van label E naar label C is 2 stappen. Per stap is het € 10. In totaal is dat 2 keer € 10 is samen € 20. Dat is de huursprong van € 204 minus de labelstap van € 20 is € 84. Dit wordt afgetopt naar het maximumbedrag van €153*.

Wat krijgt u uitbetaald bij een huursprong van € 153 per maand
Het eerste jaar krijgt u 75% van € 153 per maand. Dat is € 1377
Het tweede jaar krijgt u 50% van € 153 per maand. Dat is € 918
Het derde jaar krijgt u 25% van € 153 per maand. Dat is € 459

In dit voorbeeld ontvangt u totaal **€ 2754** aan huurgewenning. Dit betalen wij wegens administratieve redenen in één keer uit, nadat de sleutels bij ons zijn ingeleverd. €2754* is ook het maximale bedrag aan huurgewenning.

Voorbeeld 3: verhuizen naar een woning met slechter energielabel

Oude huis
- huurprijs € 474
- huurtoeslag € 62
- energielabel E

Nieuwe huis
- huurprijs € 678
- huurtoeslag € 162 (de huurtoeslag kan stijgen bij een hogere huur)
- energielabel G

Huurgewenning eenmalig € 2232

De oude woning heeft een huur van € 474 min de huurtoeslag van € 62 = netto € 412 met label E.
De nieuwe woning heeft een huur van € 678 min de huurtoeslag van € 162 = netto € 516 met label G.

Huursprong, labelstap, bedrag per maand
De huursprong is € 124, namelijk de nieuwe huurprijs € 516 minus de oude huurprijs € 412. Van label E naar label C is 2 stappen. Per stap is het € 10. In totaal is dat 2 keer € 10 is samen € 20. Dat is de huursprong van € 104 plus de labelstap van € 20 is € 124.

Wat krijgt u uitbetaald bij een huursprong van € 124 per maand
Het eerste jaar krijgt u 75% van € 124 per maand. Dat is € 1116
Het tweede jaar krijgt u 50% van € 124 per maand. Dat is € 744
Het derde jaar krijgt u 25% van € 124 per maand. Dat is € 372

In dit voorbeeld ontvangt u totaal **€ 2232** aan huurgewenning. Dit betalen wij wegens administratieve redenen in één keer uit, nadat de sleutels bij ons zijn ingeleverd.

Voorbeeld 4: verhuizen naar een woning met slechter energielabel

Oude huis
- huurprijs € 474
- huurtoeslag € 0
- energielabel E

Nieuwe huis
- huurprijs € 678
- huurtoeslag € 0
- energielabel G

Huurgewenning eenmalig € 2754

De oude woning heeft een huur van € 474 = met label E.
De nieuwe woning heeft een huur van € 678 = 516 met label G.

Huursprong, labelstap, bedrag per maand
De huursprong is € 204, namelijk de nieuwe huurprijs € 516 minus de oude huurprijs € 412. Van label E naar label G is 2 stappen. Per stap is het € 10. In totaal is dat 2 keer € 10 is samen € 20. Dat is de huursprong van € 204 plus de labelstap van € 20 is € 224. Dit wordt afgetopt naar het maximumbedrag van € 153*.

Wat krijgt u uitbetaald bij een huursprong van € 153 per maand
Het eerste jaar krijgt u 75% van € 153 per maand. Dat is € 1377
Het tweede jaar krijgt u 50% van € 153 per maand. Dat is € 918
Het derde jaar krijgt u 25% van € 153 per maand. Dat is € 459

In dit voorbeeld ontvangt u totaal **€ 2754** aan huurgewenning. Dit betalen wij wegens administratieve redenen in één keer uit, nadat de sleutels bij ons zijn ingeleverd. € 2754* is ook het maximale bedrag aan huurgewenning.



Bijlage 6: Hulp bij verhuizen en inrichten van uw woning

Verhuizen is altijd een ingrijpende zaak waarbij veel geregeld moet worden. Om u hierin een beetje te helpen hebben wij met twee aanbieders prijsafspraken gemaakt voor dit project voor hulp bij verhuizen en/of klussen in uw nieuwe woning.

Aanbod Visie-R
Stichting Visie-R is een re-integratie bedrijf dat voor woningcorporaties, gemeenten en particulieren al vele jaren diverse opdrachten uitvoert.

Kwaliteit en vakmanschap zijn de onze speerpunten in het uitvoeren van deze werkzaamheden.

De mensen bij Visie-R nemen deel aan een leer-werktraject. Altijd onder leiding van een werkmeester die garant staat voor de kwaliteit die u als opdrachtgever van ons verwacht. Door deze werkzaamheden krijgen de mensen die bij ons in een leer-werktraject zitten werkervaring wat hen helpt met het vinden van een baan of aanvullende opleiding.

Visie-R stelt met u een pakket van diensten samen, waardoor zij u kunnen ontzorgen en u de zaken vooraf in één keer kunt regelen.

Aanbod van Visie-R: Wij kunnen, als u dat wenst, u volledig ontzorgen bij de verhuizing of inrichting van uw woning. En hebben voor u een aantal verhuispakketten samengesteld en diensten, tegen een aantrekkelijke prijs.

Om u vooraf een idee te geven van de mogelijke kosten ontvangt u een prijslijst. (Alle vermelde prijzen zijn inclusief BTW).
U kunt desgewenst een afspraak met ons plannen.

In dit persoonlijke gesprek maken we met u de afspraken over de werkzaamheden en diensten die u wilt laten uitvoeren.
Daarna ontvangt u een offerte waarin de afspraken en kosten zijn vastgelegd. Indien u akkoord bent met de offerte gaan wij de diensten en werkzaamheden samen met u plannen.

Mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunt u dit bespreken tijdens een persoonlijk gesprek.

www.visie-r.nl

Prijslijst

Inpakmateriaal: prijs € 125,-
- Levering van dozen, meubelhoezen en kleding rekken.
  Dit bedrag is een is borgsom. Deze borg wordt na retour levering aan u geretourneerd onder aftrek van materialen die niet worden geretourneerd.

Inpakken inboedel en demontage: prijs € 665,50 per dag
- Inpakken van uw inboedel
- Demontage van lampen, rails, keukenapparatuur etc.

Basis verhuizing prijs € 665,50 inclusief vervoer
Tot maximaal 15 m^3
Boven de 15 m^3 betaalt u een toeslag van € 100,- per 5 m^3
Vooraf krijgt u een opgave van het aantal te verhuizen m^3 die de verhuizing betreft.

Pakket 4
Het schilderen, van uw woning.
- Muren sausen: € 9,25 m^2 inclusief Sigma muurverf Ral 9000en 9001
- Houtwerk schilderen: € 9,25 per m^1 inclusief Sigma verf Ral 9000 en 9001

Pakket 5
- Het leggen van vloerbedekking, zeil of laminaat. € 9,50 m^2 exclusief materialen
- Exclusief trappen hiervoor ontvangt u een aparte prijsopgave.
- Aanschaf van de vloerbedekking zeil of laminaat gaat in overleg.

*Meerprijs verhuislift is € 195,- per dag (indien noodzakelijk)

Wilt u een vrijblijvende prijsopgave ontvangen. Dan verzoeken wij u een mail te sturen naar Manon Hekman via: mhekman@visie-r.nl, info@visie-r.nl of bel 06 43 82 70 67.

Aanbod Verhuisbedrijf Lagerberg

Bij Lagerberg Verhuisgroep, een erkend verhuisbedrijf, kunt u erop vertrouwen dat zij aan de verhuizingen optimale zorg en aandacht zullen besteden. De inzet van vakkundig personeel en hun ervaring met dergelijke renovatieprojecten zullen er zeker aan bijdragen dat de verhuizingen naar volle tevredenheid zullen verlopen. Speciaal voor u maken zij een scherpe prijs.

Wat Lagerberg Verhuisgroep voor u kan regelen:

Basisverhuizing:

- Levering benodigd verpakkingsmateriaal, incl. matrashoezen (op telefonische afroep)
- De dé- en montage van bedden, linnenkasten en dergelijke
- Het gebruik van garderobeboxen voor hangkleding
- Het eventuele gebruik van een verhuislift
- Het verhuistransport binnen de regio Leiden
- Het in de nieuwe of tijdelijke woning plaatsen van meubilair volgens uw aanwijzingen
- Het ophalen van de lege emballage (op telefonische afroep)
- Garantiecertificaat met een allriskverzekering tot een maximum van € 100.000,--

Tarieven Basisverhuizing

15 m³	€ 750,00
20 m³	€ 825,00
25 m³	€ 900,00
30 m³	€ 1.025,00
35 m³	€ 1.150,00
40 m³	€ 1.275,00
45 m³	€ 1.450,00
50 m³	€ 1.600,00
55 m³	€ 1.850,00



Bij een eenpersoonshuishouden geldt gemiddeld een inboedel van 15 tot 20 m³.
Bij een tweepersoonshuishouden (zonder kinderen) is dat gemiddeld 25 tot 30 m³. En bij een gezin met 2 kinderen is dat gemiddeld 40 tot 45 m³.
Omdat dit per huishouden kan verschillen, komen wij vooraf bij u langs voor een opname. En maken wij een definitieve prijsopgave voor u.

Eventuele extra diensten:

- Inpakken van huisraad: per uur € 42,50.
- Hulp bij afhalen van gordijnen, lampen en dergelijke: per uur € 42,50.
- Vervoer naar opslag en het tijdelijk opslaan van huisraad en spullen: per m³ per maand € 6,50*

* Er gelden extra kosten voor het transport van een piano of vleugel

Transport piano (bg-bg)	€ 125,00
Transport vleugel (bg-bg)	€ 200,00

* Wilt u al uw spullen op laten slaan, dan moet u rekening houden met een toeslag van 50% op de verhuiskosten

- Huren van een verhuislift (bemand met 2 personen) is € 150,00 per uur.

Ook als u gebruik wilt maken van de extra diensten, komen wij vooraf bij u langs voor een opname en maken wij een aparte prijsopgave voor u.

Alle genoemde prijzen zijn inclusief 21% BTW

Kiest u voor het aanbod van Lagerberg Verhuisgroep of heeft u vragen:
telefoon: 070-511 92 62 / e-mail: info@lagerberg.nl / www.lagerberg.nl

Bijlage 7: Begrippenlijst

Draagvlak
Er is sprake van draagvlak voor de plannen van de verhuurder als minimaal 70% van de bewoners van het betrokken complex met de plannen instemt.

Energielabel
Het energielabel voor uw woning geeft met klassen (A t/m G) en kleuren (groen t/m rood) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. Energielabel A (donkergroen is zuinig, energielabel G (rood) is onzuinig.

Huurgewenning
Huurgewenning betekent dat de huurder die gedwongen is te verhuizen een tijdelijke tegemoetkoming ontvangt om een groot verschil tussen de huurprijs van de oude woning en de huurprijs van de nieuwe woning te overbruggen. Huurgewenning is bedoeld voor huurders met een lager inkomen en is een individuele regeling, gebaseerd op maatwerk.

Huursprong
Het verschil tussen de huur van de oude en de nieuwe woning.

Huren in Holland Rijnland
Woningverdeelsysteem in de regio Holland Rijnland.

Kennisnemingsbesluit
Het sloopbesluit of renovatiebesluit van een corporatie wordt getoetst door het college van Burgemeester en Wethouders van Leiden. Als deze met de voorgenomen plannen instemt, heet dat een kennisnemingsbesluit. Die datum is ook de ingangsdatum van het Sociaal Statuut en sociaal plan (conform Raadsbesluit 09.0079 Renovatie- en sloopprocedure, 15 oktober 2009).

Klankbordgroep
Een klankbordgroep is de huurdervertegenwoordiging gedurende de duur van een project, niet zijnde een bewonerscommissie. Als er geen bewonerscommissie is en er geen uitzicht is deze snel op te zetten, is een klankbordgroep de eerst aangewezen overlegpartner van de corporatie op projectniveau over de plannen. Indien er geen bewonerscommissie is, heeft de klankbordgroep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie. De “Wet op het overleg Huurders-Verhuurder” is hierbij niet van toepassing.

Liberalisatiegrens
De maximale huurgrens voor een woning in de sociale huur. Deze is in 2021 € 752,33 en wordt elke jaar door de Rijksoverheid geïndexeerd.

Maatwerkafspraken
Afspraken met de individuele huurder.

Passende woning
Een passende woning is een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning etc.) en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat. De passendheid van de woninggrootte wordt bepaald aan de hand van de vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

Peildatum
De peildatum is de startdatum voor het al dan niet in aanmerking komen van huurders voor vervangende woonruimte, vergoedingen en faciliteiten. De peildatum is de datum waarop de herhuisvesting van huurders start. Bij sloop is dit het moment waarop het kennisnemingsbesluit ingaat. Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop de verhuurder definitief besluit de renovatie uit te voeren. De vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen het kennisnemingsbesluit en de start van de renovatie- of sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar. Indien huurder en verhuurder bij bijzondere projecten instemmen met een kortere periode kan hiervan worden afgeweken. Vanaf de peildatum tot sloop of oplevering van de gerenoveerde woning vindt standaard bevriezing van de huurprijs plaats. In de Projectovereenkomst kan tussen partijen de datum of het planningsmoment van de ingang huurbevriezing expliciet gewijzigd/ vastgesteld worden.

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

Sloopbesluit
Het besluit van de corporatie om een (deel van een) wijk of complex te slopen of ingrijpend te renoveren. In de praktijk is de klankbordgroep betrokken bij de planvorming. De Gemeente dient dit besluit te accorderen (zie kennisnemingsbesluit) voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

Sociaal Plan
Het sociaal plan is het document waarin zowel de bepalingen uit het sociaal statuut als de aanvullende afspraken met klankbordgroep voor een specifiek project beschreven zijn.

Sociaal Statuut
In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten van alle betrokkenen vastgelegd en het proces van informatievoorziening. Deze is vastgesteld in overleg tussen de Leidse corporaties en de huurderorganisaties.

Stadsvernieuwingsurgentie
Huurders die gedwongen de woning moeten ontruimen door sloop komen op de peildatum in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie, conform de vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Deze is geldig vanaf de peildatum tot de datum van sloop / start verbetering, waarbij de woningzoekende voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte binnen het zoekprofiel boven andere woningzoekenden in de Regio Holland Rijnland.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
Door leeftijd, een handicap of langdurige ziekte kan het zijn dat iemand zijn huis niet meer op dezelfde manier kan bewonen als vroeger. Traplopen is bijvoorbeeld moeilijk geworden of de drempels zitten in de weg omdat iemand gebruik maakt van een rolstoel. Om dit soort ongemakken zoveel mogelijk te verminderen zoekt de gemeente ingevolge de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de bewoner naar oplossingen.

ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)
Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder, conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Zoekprofiel
Omschrijving van de woonruimte (woningtype en -grootte) en de gemeenten waarvoor een stadsvernieuwingsurgente met voorrang in aanmerking komt, zoals vastgelegd in vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Bijlage 8: Oppervlaktes huidige en nieuwe woningen

Oppervlaktes huidige woningen
De huidige flats hebben 4 woningtypes. De m^2 gebruiksoppervlakte (m2 GBO) per woningtype staan in onderstaand schema. Dat is zonder de oppervlakte van de buitenbergingen en de oppervlakte van de hal en het toilet.Heeft u vragen over uw situatie? Stelt u deze dan tijdens het persoonlijke huisbezoek of neem contact op met onze bewonersbegeleiding.

2-kamer woning	3-kamer woning	4-kamer woning
• 41 m² • 4 woningen Wiardi	• 56 m² • 36 woningen Wiardi • 51 m² • 15 woningen Titus	• 62 m² • 15 woningen Titus

Doorkijkje nieuwe woningen
Het plan voor de nieuwbouw is nog onzeker. Toch geven wij graag een indruk van de woningen die wij willen terugbouwen. Vanwege de onzekerheid van het exacte ontwerp hebben wij bandbreedtes aangegeven.
We zijn voornemens om twee- drie- en vierkamer appartementen terug te bouwen. Meer 2- en 3- kamer woningen dan 4-kamer woningen. Het worden duurzame appartementen die voldoen aan de eisen van nu. Het streven is om de woningen een individuele berging/bergruimte te geven op de begane grond (bg) of in het souterrain. Indien er niet voldoende bergingen gebouwd kunnen worden komen er (voor een deel van de woningen) collectieve fietsenbergingen. Samengevat ziet dat er als volgt uit.

2-kamer woning	3-kamer woning	4-kamer woning
• 45 tot 55 m² • één slaapkamer • bergruimte in woning en op bg of souterrain	• 55 tot 70 m² • twee slaapkamers • bergruimte in woning en op bg of souterrain	• 70 tot 80m ² • drie slaapkamers • bergruimte in woning en op bg of souterrain



Dit is een uitgave van Portaal, september 2021.

Woningcorporatie Portaal bouwt aan kansrijke buurten waar je je thuis voelt. Wij bieden in de regio Leiden onderdak aan ruim 7.500 huishoudens. Daarnaast werken we in de regio's Eemland, Arnhem, Utrecht en Nijmegen.

PORTAAL



Heeft u een vraag aan ons?
U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

www.portaal.nl