



# Sociaal Plan Queridostraat

Queridostraat 2 tot en met 24-2 (even nummers)  
36 woningen Nieuw Engeland, Utrecht

Oktober 2022



## Inleiding

We informeren u graag over het Sociaal Plan Queridostraat. Zoals u weet heeft Bo-Ex besloten uw woning te slopen. Daarover bestond lange tijd onduidelijkheid. De stellingname is voor uw woning en de andere woningen aan de Queridostraat nu helder.

In dit sociaal plan staan de rechten en plichten van de bewoners van de Queridostraat beschreven. Sommige onderdelen hiervan komen uit algemene afspraken die in Utrecht gelden bij sloop en nieuwbouw. Ook zijn er na de gesprekken met de bewonerscommissies over het plan, verschillende afspraken toegevoegd die speciaal voor u gelden.

Sloop van uw woning is ingrijpend. Het betekent dat u naar een andere woning gaat verhuizen, wellicht naar een andere buurt. Als u dat wenst, ondersteunen wij u hierbij. Bijvoorbeeld door u te helpen bij het vinden van een andere woning.

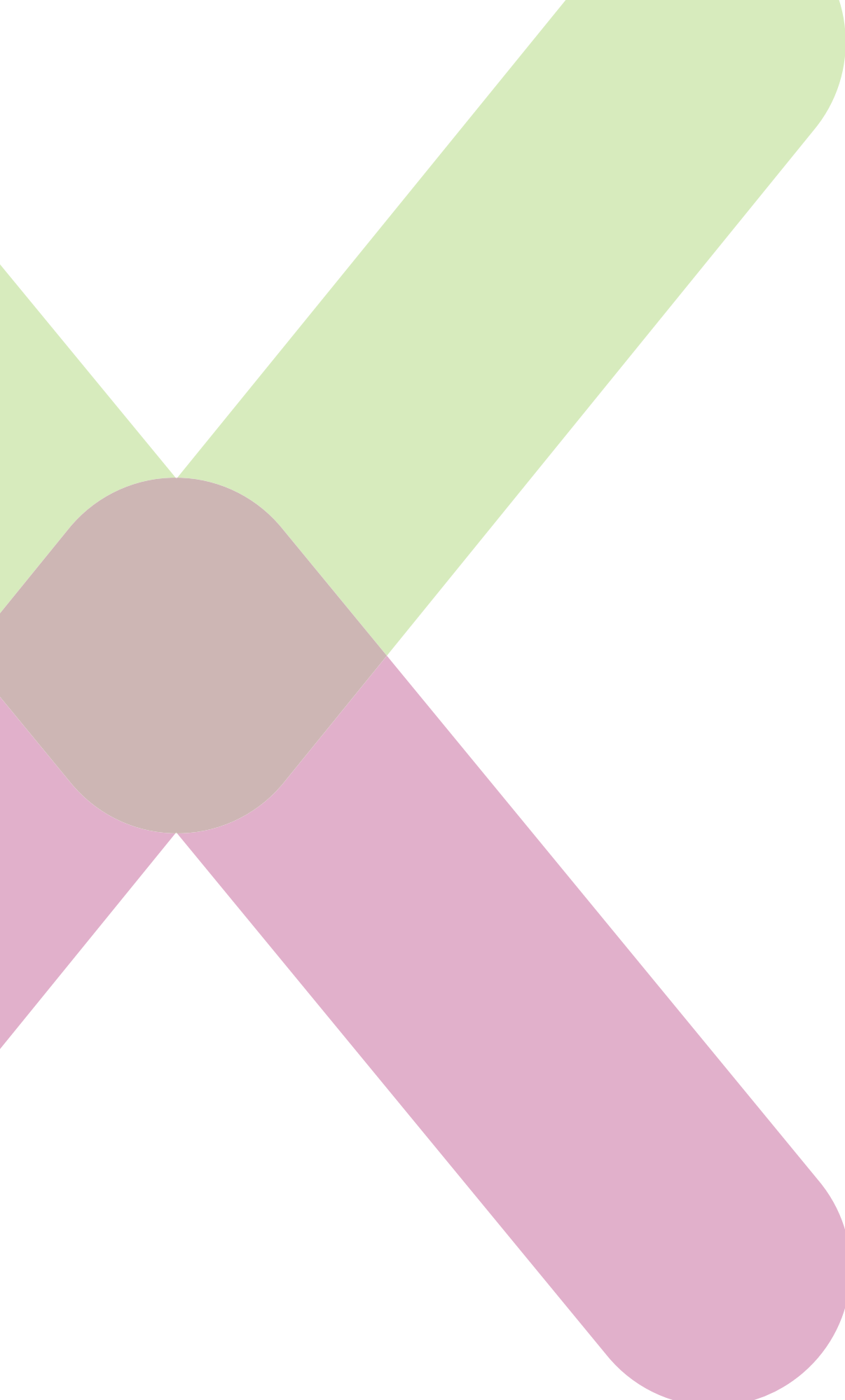
Om het sociaal plan in werking te laten treden hebben we instemming van minimaal 60 % van de bewoners nodig. In dit boekje staat de informatie die u nodig heeft om te bepalen of u voor of tegen dit (sociaal) plan bent. U leest over de plannen van Bo-Ex, over wat deze voor u betekenen en hoe wij uw mening vragen.

In deze brochure staat veel en soms ook ingewikkelde informatie. Wij hebben ons best gedaan om de informatie overzichtelijk uit te leggen. We vinden het belangrijk dat u goed weet wat er in staat en dat u de informatie ook goed begrijpt. Indien u de taal niet machtig bent of niet goed kunt lezen helpen we u graag hierbij. Als u vragen heeft dan kunt u contact met ons opnemen.

In deze brochure staat veel informatie. Mocht u nog vragen hebben neem dan contact op met Bo-Ex:

**Joshua Lindeman - 06 3456 9188**

Of via **[bewonersqueridostraat@gmail.com](mailto:bewonersqueridostraat@gmail.com)**



# Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting	7
Wat zijn de plannen?	8
Welke mogelijkheden heeft u om te verhuizen?	10
Uw rechten en plichten: sociaal plan	13
Financiële tegemoetkomingen	15
Draagvlak	18
Huur opzeggen en opleveren huidige woning	19
Onderhoud en leefbaarheid	21
Bewonersbegeleiding, informatie en maatwerk	22
Geschillen	23
Handige gegevens	25
Bijlagen	26



# Samenvatting

In deze samenvatting zetten wij de belangrijkste zaken op een rij. In de hoofdstukken daarna staan de details. Het is belangrijk dat u de informatie uit deze brochure goed doorneemt.

## Sociaal Plan

In deze brochure staat het Sociaal Plan. Hierin staan de rechten en plichten van u en van Bo-Ex rond de komende verhuizing. Het plan is opgesteld door Bo-Ex. Bij het maken van het sociaal plan zijn de bewonerscommissie Queridostraat en de nieuwe bewonerscommissie Queridostraat betrokken en hebben zij (kwalitatief) advies kunnen geven op het sociaalplan.

## Draagvlakmeting

Wij vragen u tijdens een anonieme draagvlakmeting of u het sociaal plan steunt. Als minimaal 60% van de deelnemers (respondenten) aan de draagvlakmeting instemt met het sociaal plan, kan het sociaal plan in werking treden. Wordt er minder 60% gehaald, dan zal Bo-Ex zich beraden over het vervolg. Haar ambitie blijft gericht op herontwikkeling van de woningen.

## Het vinden van een andere woning

Na het behalen van draagvlak en na toestemming van de gemeente krijgt u voorrang bij het vinden van een andere woning. Dit heet urgentie. U krijgt drie soorten voorrang: 'Stadsurgentie', 'Regio-urgentie' en 'Terugkeervoorrang'. Daarmee kunt u een woning zoeken binnen de gemeente Utrecht. Ook heeft u voorrang in gemeenten rond Utrecht (de zogenaamde 'Woon Regio Utrecht').

## Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten van de overheid 'passend toewijzen'. Dit betekent dat de hoogte van uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw huishouden bepalen tot welke prijs u een woning mag huren en welk type woning u mag huren. Is uw inkomen eigenlijk te hoog? Dan wordt er vanwege de sloop van uw woning een uitzondering hierop gemaakt. Ook heeft u, als bewoner van de Queridostraat mogelijkheid om te verhuizen naar een gelijk aantal kamers en oppervlakte zoals u nu heeft, ook als deze niet passend zijn bij uw huishouden. Er zijn twee voorwaarden: 1. het betreft een huurwoning van Bo-Ex, dus via directe bemiddeling en 2. het gaat om de 1e verhuisbeweging. Dat betekent dat het gaat om een verhuizing van de Queridostraat naar de nieuwe woning. Besluit u terug te verhuizen naar de nieuwbouw dan gelden deze uitzonderingen niet meer. Ook de andere corporaties moeten passend toewijzen en mogen daar niet van afwijken.

## Tegemoetkoming verhuiskosten

Zodra u de huur opzegt, heeft u recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Deze tegemoetkoming bedraagt in totaal € 6.505,00 (prijspeil 1 januari 2022). Dit wordt in twee perioden uitbetaald.

Wanneer u besluit om terug te keren in de nieuwbouw, ontvangt u bij het betrekken van de woning als extra maatregel voor de Queridostraat nogmaals de volledige tegemoetkoming in de verhuiskosten van € 6.505,- (prijspeil 1 januari 2022).

## Bewonersbegeleiding

Bo-Ex is er voor vragen over verhuizen of voor extra hulp. De bewonersbegeleider van Bo-Ex zoekt graag samen met u een oplossing.

## Onderhoud en beheer

Vanzelfsprekend blijft Bo-Ex het beheer van de wijk en de woningen uitvoeren om ervoor te zorgen dat de buurt leefbaar blijft. Bo-Ex zet zich in voor het bewoonbaar en veilig houden van uw woning. Grote onderhoudswerkzaamheden worden niet meer uitgevoerd. Bo-Ex voert alleen noodzakelijk onderhoud uit. Bo-Ex zal leegkomende woningen in het complex tijdelijk verhuren totdat de voorbereidingen voor de sloop starten. Door deze tijdelijke verhuur zal het complex tot aan de sloop een bewoonde indruk blijven houden.

# Wat zijn de plannen?

## Welke woningen worden gesloopt?

Bo-Ex heeft het voornemen om de 36 woningen aan de Queridostraat 2 tot en met 24-2 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Eind 2021 is dit door Bo-Ex besloten.

## Waarom slopen we deze woningen?

De woningen in uw woongebouw verkeren in een slechte technische staat. Bewoners hebben veel last van vocht, tocht, schimmel en slechte isolatie. Bovendien geven veel bewoners aan vaak last te hebben van de gehorigheid in de woningen.

We hebben meerdere varianten van aanpak van de woningen onderzocht. Met groot onderhoud of renovatie zijn deze problemen niet voldoende opgelost. Ook is het niet mogelijk om deze woningen toekomst bestendig te maken.

Door de woningen te slopen, kunnen we nieuwe sociale huurwoningen bouwen die energiezuinig en van betere kwaliteit, toekomstbestendig en veiliger zijn.

## Wat gaan we bouwen?

We bouwen minimaal 36 sociale huurwoningen terug. Vaak zijn het twee- en drie-kamer-woningen die terugkomen. Dit heeft de voorkeur omdat de grootste doelgroep woningzoekenden in Utrecht bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. De nieuwbouw zal voorzien worden van een lift.

De verwachting is dat de nieuwe woningen een oppervlakte hebben tussen de 45 en 70 m2. Dit is ongeveer gelijk aan de huidige oppervlakten. Om terugkeer naar de nieuwbouw ook voor de grotere huishoudens die er nu wonen mogelijk te maken, zal Bo-Ex voldoende vierkamerwoningen in de nieuwbouw opnemen.

Afbeelding: Locatie Queridostraat





### Hoe ziet de nieuwbouw eruit?

De nieuwbouw zal bestaan uit appartementen en aansluiten bij het karakter van de buurt. De precieze details van de nieuwbouw en hoe de nieuwbouw er uit gaat zien, is nog niet duidelijk. Dat gaan we later pas bepalen. We willen bewoners, die naar de nieuwbouw willen terugkeren, bij het ontwerp van de nieuwbouw betrekken.

### Wat wordt de huur van de nieuwbouwwoningen?

De sociale nieuwbouwwoningen hebben een huurprijs, die maximaal gelijk is aan de sociale huurgrens. Op dit moment (2022) ligt de liberalisatiegrens op € 763,47.

Er zal een mix worden gerealiseerd waarbij het streven is om ongeveer 70% van de woningen tot de lage (€ 633,25 ) en hoge (€ 678,47) aftoppingsgrens te realiseren. De overige 30% zal in klasse vallen tot de liberalisatiegrens ( €763,47). Bewoners die huurtoeslag ontvangen, komen in de meeste gevallen in aanmerking voor een verhoging van deze toeslag. Wanneer de woningen klaar zijn dan worden deze via WoningNet toegewezen volgens de in Utrecht geldende regels (huisvestingsverordening).

De verwachting is dat de grotere woningen (vier kamer appartementen) in de huurklasse van hoge aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens vallen.

*Voor terugkerende huurders kan Bo-Ex de uitzondering maken om de huur van deze grote appartementen te verlagen naar de aftoppingsgrens zodat grote gezinnen een goede kans maken op terugkeer in de nieuwbouw. Voorwaarde daarbij is wel dat de gezinsgrootte passend is bij het aantal kamers.*

Het energieverbruik van de nieuwbouwwoningen is laag. De nieuwe woningen worden gebouwd volgens het huidige bouwbesluit en zijn daardoor goed geïsoleerd, geventileerd en bijna of geheel energieneutraal. Daardoor is er geen tocht en vocht meer in de woningen en is het energieverbruik laag. Uw netto huur wordt weliswaar hoger dan de huur van uw huidige woning, de kosten voor uw energieverbruik zullen naar verwachting lager zijn.

# Welke mogelijkheden heeft u om te verhuizen?

Stemt minimaal 60% van de bewoners in met de het sociaal plan, dan vragen wij een sloopbesluit aan bij de gemeente Utrecht. U wordt dan urgent woningzoekende en moet op zoek naar een andere woning. U kunt verhuizen naar een bestaande woning of naar een nieuwbouwwoning.

Als u nog niet ingeschreven bent, raden wij u aan om dit zo snel mogelijk te doen. U kunt dit doen via [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl). Onze bewonersbegeleider biedt u graag hulp aan bij het inschrijven en gebruik van WoningNet. Bo-Ex betaalt eenmalig de kosten van de nieuwe inschrijving.

Woningen worden door de corporaties via WoningNet toegewezen op basis van onder andere: inkomen, huishoudsamenstelling, urgenties, inschrijftijd en huidige woningtype.

WoningNet neemt automatisch in haar systemen op dat u meerdere urgenties heeft.

**Let op!** Uw urgentie en terugkeervoorrang gelden alleen wanneer u bent ingeschreven bij WoningNet. Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl).

## Verhuizen naar een bestaande woning

Met de stadsurgentie en de regio-urgentie krijgt u de mogelijkheid om te verhuizen naar een bestaande woning. U komt in aanmerking voor passende vrijgekomen woningen die worden aangeboden via WoningNet. U kunt reageren op woningen van Bo-Ex en van alle andere woningcorporaties. Op [www.woningnetregioutrecht.nl](http://www.woningnetregioutrecht.nl) kunt u nalezen wat de exacte toewijzingsregels zijn als u reageert op een woning.

Wanneer twee urgenten uit verschillende buurten op dezelfde woning reageren, geldt de volgende volgordebepaling:

1. Terugkeerurgentie
2. Stadsurgentie binnen eigen wijk (sortering op afgiftedatum urgentie, daarna woonduur, niet inschrijfduur)
3. Overige urgenties, waaronder stadsurgenties buiten eigen wijk (sortering op afgiftedatum urgentie, daarna inschrijfduur)

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

1. U reageert met uw stadsurgentie op vrijkomende woningen in de stad Utrecht. Hierbij horen ook de wijken: Vleuten de Meern, en Leidsche Rijn. U heeft voorrang op alle type woningen, dus ook eengezinswoningen mits passend. U behoudt 100% van uw inschrijfduur bij verhuizing op deze manier.
2. U reageert met uw regio-urgentie op vrijkomende woningen in de Woon Regio Utrecht. In de beleidsregels is opgenomen: "Urgent woningzoekenden op volkshuisvestelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden;"

De Woon Regio Utrecht is het gebied dat bestaat uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.



Afbeelding: Woon Regio Utrecht

3. U reageert (via WoningNet) niet met uw urgentie, maar op basis van uw huidige inschrijfduur in de Woon Regio Utrecht. U kunt hiermee reageren op alle woningtypen. Dit is vooral handig wanneer u wooncarrière wilt maken buiten de stad (verhuizen naar een gezinswoning). Dit kan dus alleen op basis van inschrijfduur en de 100% woonduur regeling is hierop niet van toepassing. Uw inschrijfduur komt op 75% te staan als u op deze wijze verhuist.

Het is van belang dat uw gegevens goed staan ingevoerd in WoningNet. Bij het reageren op woningen geldt het principe ‘passend toewijzen’. Dit betekent dat er wordt gelet op inkomen en de grootte van uw huishouden (bezettingnorm). In bijlage 5 leest u hier meer over.

### Extra maatregel voor bewoners Queridostraat

Woningen worden passend toegewezen, zie de informatie hierover bij WoningNet. Bo-Ex maakt voor u hier de volgende uitzondering op voor de 1e verhuisbeweging: Heeft u nu 4 kamerappartement en heeft u een eenpersoonshuishouden dan kunt u verhuizen naar een 4 kamer appartement van Bo-Ex met maximaal hetzelfde aantal vierkante meters als dat u nu heeft. Dit doet Bo-Ex dan via directe bemiddeling.

### Extra eisen

Soms gelden bij een woning extra eisen, bijvoorbeeld aan de leeftijd van bewoners of de grootte van uw huishouden. Deze staan dan bij de advertentie op WoningNet vermeld.

### Woningen voor senioren

Binnen WoningNet worden woningen aangeboden met extra voorrang senioren.

### Hoger inkomen

Is uw inkomen eigenlijk te hoog? Dan wordt er vanwege de sloop van uw woning een uitzondering hierop gemaakt. Dan mag u vanwege de voorgenomen sloop toch verhuizen naar een sociale huurwoning binnen de stad Utrecht. Let wel, middeninkomens en hoger kunnen alleen huren in de hoogste sociale huur grens dus een huur van € 678,66 tot € 763,47. Zie ook bijlage 3.

## Verhuizen naar een nieuwbouwwoning

Er zijn voor u twee mogelijkheden om te verhuizen naar een nieuwbouwwoning:

1. U heeft terugkeervorrang naar de nieuwbouw van Bo-Ex in de Queridostraat.

Wij bouwen tenminste 36 appartementen met lift terug. Dit zijn allemaal sociale huurwoningen. Het zal na behalen draagvlak al snel vier a vijf jaar duren voordat de nieuwbouw klaar is. Het is dan ook van belang dat u in de tussentijd naar een goede passende woning verhuist.

Deze voorrang komt bij uw inschrijving op WoningNet te staan nadat u verhuisd bent en blijft staan tot de laatste woning van de nieuwbouw is opgeleverd. Met deze terugkeervorrang kunt u via WoningNet reageren op de nieuwbouw wanneer wij deze gaan verhuren. De terugkeerders worden betrokken bij de plannen van de nieuwbouw door deel te nemen aan participatie activiteiten en worden tijdig geïnformeerd per brief en of email wanneer deze woningen voor verhuur worden aangeboden. Let er wel op dat Bo-Ex hiervoor de juiste contactgegevens heeft. U bent zelf verantwoordelijk voor het reageren op de nieuwbouw woningen aan de Queridostraat via WoningNet. Na gebruikmaking van de terugkeervorrang, vervalt de woonduur. Als u zich binnen een jaar opnieuw inschrijft bij WoningNet behoudt u 75% van uw inschrijftijd.

2. U kunt reageren op nieuwbouwwoningen van andere corporaties.

U kunt via WoningNet reageren op nieuwbouwwoningen van andere woningcorporaties. Wij weten niet welke projecten dit zijn, dus u moet dit zelf in de gaten houden via WoningNet. Deze nieuwbouwwoning moet worden opgeleverd vóórdát uw huidige woning wordt gesloopt. U behoudt ook uw recht om met voorrang terug te keren naar de nieuwbouw in uw huidige buurt.

Afbeelding: voorbeeld nieuwbouw 96 sociale huurwoningen Portaal – Linschotensingel, gereed 2023.



# Uw rechten en plichten

In dit sociaal plan staan de rechten en plichten van de bewoners van de Queridostraat beschreven. Sommige onderdelen hiervan komen uit algemene afspraken die in Utrecht gelden bij sloop en nieuwbouw. Ook zijn er verschillende afspraken toegevoegd, na de gesprekken met de bewonerscommissies over het plan, die speciaal voor u gelden. Hier treft u een overzicht. De punten zelf zijn op een andere plek in dit document uitgebreider uitgelegd.

## Basisafspraken in Utrecht

Basis voor dit sociaal plan is het Algemeen Sociaal Plan (ASP) van de gemeente Utrecht. U kunt het ASP nalezen op de site van het STUW. Het is een ingewikkeld en juridisch document. Hieronder staan de voor u belangrijkste afspraken uit het sociaal plan op een rij:

- U krijgt vanaf de urgentiedatum stads- en regio urgentie.
- U heeft 1 jaar de tijd om een andere woning te vinden.
- Wij ondersteunen u bij het zoeken naar een andere woning.
- U heeft terugkeervoorrang naar de nieuwbouw in de Queridostraat.
- Toepassing van de 100% woonduur regeling (als inschrijfduur binnen Utrecht)
- De nieuwbouwwoningen zijn allen sociale huurwoningen.
- U ontvangt € 6.505,- verhuiskostenvergoeding (prijspeil 2022).
- U krijgt de laatste maandhuur terug.
- Geen jaarlijkse huurverhoging meer na in werking treden van sociaal plan tot sloop
- Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen
- Vergoeding kosten eerste inschrijving WoningNet.

## Extra maatregelen voor Queridostraat

- We draaien de huurverhoging van 2022 terug. De door u betaalde extra huur (vanaf juli 2022) storten wij terug op uw rekening.
- Bo-Ex zorgt door directe bemiddeling, dat bij niet voldoen aan de passendheidsnorm u toch in aanmerking komt voor een woning met gelijke kenmerken als u nu heeft (qua aantal kamers en oppervlakte). Voorwaarde is wel dat dit geldt voor de 1e verhuisbeweging en het een woning van Bo-Ex betreft.
- Realiseren vergroten terugkeer naar de nieuwbouw voor grote gezinnen. (4 kamer woningen en uitzondering hoogte huur) en de mogelijkheid om als een persoonshuishouden terug te keren naar een 3 kamer appartement in de laagste sociale huur klasse en met maximaal aantal vierkante meters als huidig (huur tot € 633,25 peiljaar 2022)
- Strippenkaart als extra tegemoetkoming en hulp bij de verhuizing, diensten t.w.v. € 500,-
- Huurgewenning na eerste verhuizing.
- Volledige verhuiskosten vergoeding (€ 6.505,00 peildatum 2022) bij verhuizing naar de nieuwbouw Queridostraat.
- U kunt participeren bij de nieuwbouw Queridostraat conform de overlegwet.
- Bo-Ex spant zich in door te bemiddelen om binnen de regio Utrecht grote gezinnen een kans op een eengezinswoning te bieden.
- De draagvlakmeting vindt anoniem plaats zodat iedereen in alle vrijheid ja of nee tegen het plan kan zeggen. Anoniem houdt in dat u stem in vertrouwen en geanonimiseerd wordt verwerkt.

## Voor wie geldt het Sociaal Plan Queridostraat?

Dit Sociaal Plan Queridostraat geldt voor:

- Alle hoofdhuurders van de woningen aan de Queridostraat 2 tot en met 24-2 met een lopende huurovereenkomst met Bo-Ex voor onbepaalde tijd.
- Dit Sociaal Plan Queridostraat geldt niet voor onderhuurders (zonder formele toestemming) of voor huurders die onrechtmatig of tijdelijk in het wooncomplex wonen.

## Wanneer gaat het Sociaal Plan Queridostraat in?

Het Sociaal Plan Queridostraat gaat in na een positieve draagvlakmeting en na goedkeuring van de gemeente Utrecht. De exacte datum zal nog bekend worden gemaakt.



# Financiële tegemoetkomingen

Hieronder zijn de financiële tegemoetkomingen uitgebreider uitgelegd.

## Basis

### Tegemoetkoming verhuiskosten

U heeft recht op een vergoeding van de kosten die u maakt voor de verhuizing en inrichting van uw nieuwe woning. In de gemeente Utrecht gelden hiervoor vaste bedragen:

Wat	Totale bedrag	Toelichting
Definitieve verhuizing naar een andere woning (1x verhuizen)	€ 6.505,00	U ontvangt 75% van de tegemoetkoming (= € 4.878,75) bij de huuropzegging. Nadat u de sleutels van uw oude woning heeft ingeleverd, wordt het restant, 25% van de tegemoetkoming (= € 1.626,25), uitbetaald.
Terugkeer in de nieuwbouw	€ 6.505,	U ontvangt dit bedrag als u terugkeert in de nieuwbouw. Bedrag is hoger als extra maatregel voor de Queridostraat

*Bovengenoemde bedragen zijn vastgesteld op prijspeildatum 1 januari 2022 en worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari.*

De financiële tegemoetkoming in de verhuiskosten is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Voor eventuele bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming niet zonder toestemming van de huurder verrekend worden met bijvoorbeeld achterstallige huur. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden.

### Laatste maand huur Queridostraat teruggestort

Als er een nieuwe woning is gevonden krijgt u een maand de tijd om te verhuizen. U betaalt deze maand alleen de huur voor de woning waar u naar toe verhuist. Bo-Ex betaalt u achteraf de laatste maandhuur terug. Hierdoor betaalt u slechts de huurprijs voor de woning waar u naar toe verhuist.

### Geen jaarlijkse huurverhoging meer

Uw netto huurprijs wordt vanaf de urgentiedatum 'bevroren'. Dat betekent dat u tot uw verhuizing geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt voor uw huidige huur. Uw servicekosten kunnen nog wel stijgen of dalen. Waarom? De servicekosten zijn altijd een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor. Deze staan dus los van de netto huurprijs

### Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Heeft u zelf in het verleden voorzieningen aangebracht zoals een nieuwe keuken of een extra radiator, dan kunt u daar mogelijk een vergoeding voor krijgen, mits de aangebrachte voorziening met toestemming van Bo-Ex is uitgevoerd. (zie hoofdstuk 5).

### Vergoeding kosten inschrijving WoningNet

Om voor een andere woning in aanmerking te komen moet u ingeschreven staan bij WoningNet. Met uw registratienummer kunt u reageren op een woning. De kosten van de inschrijving (€ 20,00 prijspeil 2022), ontvangt u van Bo-Ex terug op het moment dat u urgent wordt verklaard. Uw inschrijving moet u jaarlijks verlengen. De kosten van de jaarlijkse verlenging (€ 7,00 prijspeil 2022) zijn voor uw eigen rekening.



## Extra maatregelen Queridostraat

### Ongedaan maken huurverhoging 2022

U heeft vanaf 1 juli 2022 een huurverhoging betaald. Met het in werking treden van het sociaal plan wordt deze huurverhoging ongedaan gemaakt. De door u betaalde extra huur (vanaf juli 2022) storten wij terug op uw rekening zodra u verhuist.

### Strippenkaart

Bo-Ex stelt een strippenkaart ter beschikking van diensten ter waarde van € 500,-. Een strippenkaart is een extra tegemoetkoming die ingezet kan worden. Ieder huishouden kan kiezen uit:

1. een professioneel schoonmaakbedrijf in te zetten in de nieuwe woning of gebruik te maken van een vakkundig verhuisbedrijf. HUURHet schoonmaakbedrijf kan de nieuwe 3 tot 4 kamer woning grondig schoonmaken, inclusief glasbewassing (voor begane grond en de 1e etage), ontkalking van de badkamer en keuken. Daarnaast ontvangen bewoners een professioneel schoonmaak pakket. Mocht de nieuwe woning groter zijn dan 4 kamers dan wordt er in overleg met het schoonmaakbedrijf gekeken wat mogelijk is.
2. inzet van een professioneel verhuisbedrijf. Er komen dan twee verhuizers vier uur helpen. De verhuizers zorgen voor het sjouwen van de spullen en transport naar de nieuwe woning. Een andere mogelijkheid is om te kiezen voor hulp bij inpakken van de spullen in de huidige woning.

De strippenkaart kunt u inzetten binnen de regio Utrecht. De strippenkaart is niet inwisselbaar voor contant geld.

### Huurgewenning

De netto huur van een andere of nieuwe woning is vaak hoger. Dit geldt voor nieuwbouw maar waarschijnlijk ook voor een andere woning die u via WoningNet vindt. Om de woningen betaalbaar te houden voor bewoners met een laag inkomen keert Bo-Ex in sommige situaties een huurgewenningsbijdrage uit. Komt u hiervoor in aanmerking, dan krijgt u een eenmalige bijdrage van Bo-Ex. In het aparte kader ziet u de huurgewenning uitgelegd.

Is de huursprong hoger dan de maximale € 157,00 dan wordt alleen de huur sprong tot € 157,00 vergoed. Voorbeeld uw huursprong is € 170,00 dan vergoed Bo-Ex het verschil tot € 157,00 euro. De € 13,00 boven de € 157,00 is voor uw eigen rekening.



### **Toelichting huurgewenning**

Is uw nieuwe woning duurder? Dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning als het verschil tussen oude en nieuwe huur, na correctie voor de huurtoeslag, meer bedraagt dan € 50. Dit is een eenmalige vergoeding om aan een hogere huur te wennen. Deze regeling is er voor huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen onder € 40.765 (prijspeil 2022).

### **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.

### **Spelregels huurgewenning**

- De huursprong is minimaal € 50 en maximaal € 157 (prijspeil 2022) per maand
- Wanneer uw nieuwe woning een beter energielabel heeft dan uw oude woning, wordt er € 10 per labelstap per maand afgetrokken van de huurgewenningsvergoeding
- Over het eerste jaar krijgt u 75% van de huursprong
- Over het tweede jaar 50% en
- Over het derde jaar ontvangt u 25% van de huursprong
- De huurgewenning is eenmalig van toepassing bij de 1<sup>e</sup> verhuizing (dus niet bij terugkeer nieuwbouw opnieuw)

Komt u in aanmerking? Dan kunt u na opzegging van uw huidige huur ons mailen om de huurgewenning aan te vragen. We berekenen voor u uw huurgewenningsbedrag en keren dit bedrag in één keer uit na opzegging van de huidige huur.

*Heeft u vragen over huurgewenning? vraag het de bewoner begeleider van Bo-Ex*

# Draagvlak

## Hoe worden de stemmen geteld?

Elke woning (hoofdhuurder) ontvangt één stemformulier. Alle volledig ingevulde formulieren tellen als één stem. Bewoners die geen formulier invullen worden niet meegeteld. Het is daarom van belang dat u een volledig en goed ingevuld formulier terugstuurt. Als u niet stemt heeft u namelijk geen invloed. De stemmen vinden anoniem plaats zodat iedereen in alle vrijheid ja of nee mag zeggen tegen het plan.

## U bent voor sloop, maar uw partner niet, wat nu?

U ontvangt per adres (en dus per huishouden) slechts één formulier waarop u uw mening kunt aangeven. Het is aan u en uw partner om te beslissen wat u op het formulier antwoordt.

## Wat gebeurt er als minimaal 60% van alle bewoners akkoord gaat?

Als minimaal 60% van alle bewoners akkoord gaat met het Sociaal Plan, dan vraagt Bo-Ex de sloop en urgenties aan bij de gemeente Utrecht. Bewoners ontvangen dan urgentie en kunnen met voorrang op zoek naar een andere woning in de gemeente en de regio Utrecht. Ook wordt dan het sociaal plan van kracht en komt u bij verhuizing in aanmerking voor alle afspraken en regelingen die daarin worden genoemd.

## Wat doet Bo-Ex als minder dan 60% van de bewoners akkoord gaat?

Als blijkt dat minder dan 60% van de bewoners kiest voor het sociaal plan behorende bij sloop, gaan wij de aanpak van het complex opnieuw bekijken en in overleg met de bewonerscommissie en bewoners. De ambitie van Bo-Ex blijft gericht op herontwikkeling van de woningen

## Vroegverhuisregeling

Bewoners die verhuizen voordat het Sociaal Plan ingaat, kunnen, zoals afgesproken tussen Bo-Ex en de bewonerscommissies gebruik maken van de verhuiskosten vergoeding (€6.505,- peiljaar 2022). De vertrokken bewoners gelden als voorstanders van het plan (als ja-stem) voor de draagvlakmeting. Het Sociaal Plan is voor de vroegverhuizers niet van toepassing. Vroegverhuizers behouden uw inschrijftijd op WoningNet en kunt reageren op woning via woningnet met 100% woonduur.

# Huur opzeggen en opleveren huidige woning

## Huuropzegging door huurder

U heeft een opzegtermijn van één maand en kunt de huur elke werkdag opzeggen. De huuropzegging kunt u schriftelijk, telefonisch, per email of aan één van onze baliemedewerkers doorgeven. De huuropzegging wordt altijd door Bo-Ex schriftelijk bevestigd.

## Huuropzegging door verhuurder

Nadat de draagvlakmeting heeft plaatsgevonden en de bewoners ingestemd hebben en er voldoende draagvlak is, kan het Sociaal Plan in werking treden. Vervolgens krijgt u de urgenties. In principe zal iedereen gedurende de periode dat hij/zij urgentie heeft met de urgentie verhuizen. Waar nodig zal Bo-Ex helpen om te reageren op een passende woning via WoningNet.

Tenminste zes maanden voor de beoogde start van de voorbereidende werkzaamheden van de sloop, zal Bo-Ex de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Bo-Ex vraagt de bewoner schriftelijk akkoord te gaan met de opzegging. Doet een huurder dit niet, dan vraagt Bo-Ex de rechter een uitspraak te doen over het huurcontract. In de praktijk komt het zelden tot een dergelijke rechtszaak, maar om u te informeren vermelden we u hieronder het vervolg.

Het huurreglement vermeldt dat corporaties, en in dit geval natuurlijk Bo-Ex, een opzegtermijn in acht dienen te nemen van minimaal drie maanden. Deze termijn wordt met een maand verlengd voor ieder kalenderjaar dat de huur heeft geduurd. De maximale opzegtermijn is zes maanden. Voor de Queridostraat houdt Bo-Ex standaard deze maximale opzegtermijn aan.

Wanneer de huurder zes maanden voor het einde van de urgentie nog geen andere woning gevonden heeft, zal Bo-Ex een adviesgesprek (laten) voeren. Wanneer de huurder voor de ontruimingsfase nog geen woning gevonden heeft, doet Bo-Ex in plaats van het eenmalig aanbod in deze situatie driemaal een aanbod voor een passende woning in Utrecht.

## Hoe moet u de woning opleveren?

U levert uw woning leeg, veilig en opgeruimd (bezemschoon) op. De opzichter zal de woning met u inspecteren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat uw woning nog weer tijdelijk wordt verhuurd en is de opzichter iets minder streng. Dit betekent dat u in sommige gevallen niet verplicht bent om uw vloerbekleding of raambekleding te verwijderen (mits schoon, heel en veilig). De opzichter geeft tijdens de inspectie aan wat er wel en niet mogelijk is.

## Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Een zelf aangebrachte voorziening is een verandering die u hebt aangebracht in uw gehuurde woning. Bijvoorbeeld een nieuw keukenblok of extra kastjes. U kunt hiervoor een vergoeding krijgen. Heeft u een ZAV meld dit dan bij de bewonersbegeleider van Bo-Ex, zij kan u in contact brengen met de opzichter om te bepalen welke vergoeding u kunt krijgen.

## Toestemming van Bo-Ex

Voordat u een zelf aangebrachte voorziening heeft geplaatst, heeft u, als het goed is, toestemming bij Bo-Ex aangevraagd. U weet of u aanpassingen mag laten zitten of moet verwijderen als u de woning gaat verlaten en er zijn afspraken gemaakt over eventuele vergoedingen. U heeft in dit geval op papier staan wat uw eventuele vergoeding zal zijn als u uw woning verlaat. Aangezien de woning gesloopt worden wordt in overleg bepaald wat u moet weghalen of mag laten zitten.

### Zonder toestemming van Bo-Ex

Heeft u een zelf aangebrachte voorziening aangebracht, maar geen toestemming aangevraagd, dan wordt een vergoeding berekend op basis van een afschrijvingstermijn van tien jaar en de voorwaarde dat Bo-Ex de zelf aangebrachte voorziening goedgekeurd zou hebben als u destijds wel toestemming had gevraagd. Aangezien de woning gesloopt worden, wordt in overleg bepaald wat u moet weghalen of mag laten zitten. Voor de draagvlakmeting van het sociaal plan zal een inventarisatie plaats vinden van deze zelf aangebrachte voorzieningen en worden afspraken gemaakt over eventuele vergoedingen hiervan.

U kunt geen ZAV's meer aanvragen en we adviseren u geen nieuwe ZAV's meer aan te brengen, want deze vergoeden wij niet meer.

### Hoogte ZAV-vergoeding

Voor de draagvlakmeting inventariseert Bo-Ex wie een zelf aangebrachte voorziening heeft. Bo-Ex vraagt u de originele bonnen (rekeningen) te overleggen. Heeft u geen bonnen, dan wordt getaxeerd wat de materiaalkosten zijn geweest. Arbeidsloon komt alleen voor vergoeding in aanmerking als u hiervan de rekeningen kunt overleggen.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door de leeftijd, de afschrijvingstermijn, de kwaliteit, de veiligheid en de door u gemaakte kosten. De overnamewaarde bedraagt maximaal 80% van de kosten die Bo-Ex bij projectmatige aanpak voor de verandering zou hebben gemaakt. De betaling vindt plaats nadat u de sleutel van uw woning heeft ingeleverd.

Voorzieningen die u na 1 januari 2022 heeft aangebracht vergoedt Bo-Ex niet.

### Meenemen van zelf aangebrachte voorzieningen

Als u uw zelf aangebrachte voorziening meeneemt, moet u de woning zo achterlaten dat Bo-Ex deze gewoon kan verhuren.





## Onderhoud en leefbaarheid

### Onderhoud

We houden uw woning wind- en waterdicht tot aan de sloop. Bo-Ex blijft het noodzakelijke onderhoud aan uw woning uitvoeren. Heeft u een reparatieverzoek, meld deze via [www.boex.nl/reparatie-melden](http://www.boex.nl/reparatie-melden) of bel met onze klantenservice 030-282 7288. De omgeving van de woningen, zoals groen om de woning, wordt periodiek bijgehouden. Er worden geen zaken vernieuwd.

### Tijdelijke verhuur

Woningen die leegkomen worden door leegstandsbeheer in gebruik genomen of als het sociaal plan van kracht is tijdelijk verhuurd tot de sloop gaat plaats vinden.

### Beheer openbare ruimten

Bo-Ex zal zich inspannen om samen met de bewonerscommissie, politie, wijkbeheerder, sociaal makelaar en reinigingsdienst de wijk leefbaar te houden en vervuiling tegen te gaan. Mogelijke maatregelen zijn: toezicht in het complex, regelmatig controle en toezicht en plaatsing afvalcontainers. Periodiek zullen Bo-Ex en de bewonerscommissie de leefbaarheid in en om het complex bespreken en deze zo goed mogelijk bewaken.

### Grofvuil

Grofvuil mag niet bij het gewone huisvuil. U kunt grofvuil zelf brengen naar een afvalscheidingsstation of laten ophalen. U kunt elke dag al uw afval brengen naar een afvalscheidingsstation. Dit is gratis. U kunt bij de afvalscheidingsstations ook gratis een aanhangwagen of een bakfiets lenen voor het wegbrengen van uw afval.

Ook kunt u uw grofvuil op afspraak laten ophalen. Op de website van gemeente Utrecht vindt u meer informatie over de voorwaarden.



## Bewonersbegeleiding, informatie en maatwerk

### Informatie

Wij willen u zo goed mogelijk informeren over de stand van zaken rondom het sociaal plan en de herontwikkeling. Tot het moment van sloop houden we u op de hoogte via nieuwsbrieven, onze website, bewonersavonden en bezoeken wij u thuis.

### Bewonersbegeleiding

De bewonersbegeleider van Bo-Ex biedt persoonlijke begeleiding en ondersteuning. U kunt bij de bewonersbegeleider terecht met al uw vragen. Samen met u proberen we een oplossing te vinden op uw vragen.

U kunt bijvoorbeeld bij de bewonersbegeleider terecht voor:

- hulp bij het zoeken naar een woning;
- het berekenen van huurtoeslag;
- het invullen van aanvraagformulieren;
- Het doorspreken van uw verhuizing

*De bewonersbegeleider van Bo-Ex, Joshua Lindeman is telefonisch bereikbaar via 0634569188 of via [bewonersqueridostraat@gmail.com](mailto:bewonersqueridostraat@gmail.com).*

## Geschillen

Als Bo-Ex iets doet (of nalaat) waar u een klacht over heeft, dan verzoeken wij u dit direct te melden bij de klantenservice op 030 282 7888 of via [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl).

Vindt u dat de regelingen of procedures niet goed worden uitgevoerd, dan kunt u ook een klacht indienen. Waar u de klacht kunt indienen is afhankelijk van het onderwerp van de klacht.

### Klachten over urgenties

Sociale huurwoningen in de regio Utrecht worden zo goed en zo eerlijk mogelijk verdeeld. Toch kan het zijn dat u ontevreden bent over dit toewijzingsproces. U kunt dan een klacht indienen bij een onafhankelijke commissie: de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht.

Dit kan online via de website van WoningNet bij het onderwerp klachten woonruimteverdeling of per brief naar:

Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht  
Postbus 8236  
3503 ER Utrecht

Meer informatie vindt u op de site van WoningNet:

<https://www.woningnetregioutrecht.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Klachten%20woonruimteverdeling>

### Klachten over Bo-Ex

U kunt via onze website ([www.boex.nl/klacht-melden](http://www.boex.nl/klacht-melden)) een klacht indienen.

### Beroep doen op KWRU

Komt u er met ons niet uit, dan kunt u contact opnemen met de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (afgekort KWRU). De KWRU is een onafhankelijke klachtencommissie voor huurders van woningcorporaties in de regio Utrecht. U kunt bij hen terecht als u vindt dat Bo-Ex uw klacht niet goed heeft afgehandeld. U moet wel altijd eerst uw klacht schriftelijk bij Bo-Ex hebben ingediend (brief of mail). Op de website [www.kwru.nl](http://www.kwru.nl) leest u meer over hoe de klachtencommissie werkt.





# Handige gegevens

## Bo-Ex

Bezoekadres	J.C. Maylaan 18 3526 GV Utrecht
Openingstijden balie	Maandag t/m donderdag van 08.00 tot 16.30 uur Vrijdag van 08.00 tot 12.30 uur
Postadres	Postbus 3151, 3526 GV Utrecht
Website	<a href="http://www.boex.nl">www.boex.nl</a>
Telefoonnummer	(030) 282 78 88 Maandag t/m vrijdag van 08:00 tot 12:30 uur
E-mail	<a href="mailto:klantenservice@bo-ex.nl">klantenservice@bo-ex.nl</a>

## Bo-Ex Projectgroep

Projectmanager	Jitske van Helden
Sociaal projectleider	Ahmed Darkik
Bewonersbegeleider	Joshua Lindeman

## Bewonerscommissie

Bewonerscommissie Queridostraat	<a href="mailto:BC.queridostraat@gmail.com">BC.queridostraat@gmail.com</a>
Nieuwe bewonerscommissie	<a href="mailto:Querido_bc@outlook.com">Querido_bc@outlook.com</a>

## Welzijn

Buurtteam Lombok	(030) 74 00 501
Openingstijden	van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur
Website	<a href="http://www.gclombok.nl">www.gclombok.nl</a>
Bezoekadres	Malakkastraat 6, 3531 HM Utrecht

Politie	0900-8844
Wijkagent	0900-8844
Milieupolitie	0900-8844

## Reinigings- en Havendienst

Heeft u vragen hierover?	Voor het gratis ophalen van uw grofvuil kunt u online een afspraak maken via <a href="http://www.utrecht.nl/grofvuil">www.utrecht.nl/grofvuil</a> . Bel met de gemeente via telefoonnummer 14 030
--------------------------	--

## WoningNet

Website	<a href="http://www.woningnetregioutrecht.nl">www.woningnetregioutrecht.nl</a>
---------	--

Vragen over WoningNet	0900 – 260 00 60
Klantcontactcentrum WoningNet	Maandag t/m vrijdag tussen 08:00 en 17:00 uur
Openingstijden	



# Bijlage 1

## Hoe bepaalt WoningNet de volgorde van woningtoewijzing?

Wanneer twee urgenten uit verschillende buurten op dezelfde woning reageren, geldt de volgende volgordebepaling tussen urgenten onderling als volgt:

1. Terugkeerurgentie
2. Stadsurgentie binnen eigen wijk (sortering op afgifte datum urgentie, daarna woonduur, niet inschrijfduur)
3. Overige urgenties, waaronder stadsurgenties buiten eigen wijk (sortering op afgifte datum urgentie, daarna inschrijfduur)

Wanneer twee urgenten op dezelfde woning reageren is er een rangorde:

1. Bewoners met het recht op terugkeer hebben de allerhoogste voorrang.
2. Daarna volgen de bewoners uit de wijk volgens de officiële wijkenindeling van Utrecht. Voor u is dit de wijk 01 West. Zie bijlage 5.
3. Daarna geldt de oudste urgentiedatum. Dit is de datum dat de urgentie is afgegeven.
4. Daarna gaat de woonduur gelden van de urgenten. Dat wil zeggen dat degene die het langst in de huidige woning woont voor gaat.
5. Is ook dit gelijk dan gaat de oudste bewoner voor een jongere bewoner.
6. Indien de bewoners ook precies even oud zijn, dan wordt via loting bepaald wie de woning toegewezen krijgt.

Wanneer twee terugkeerders van de Queridostraat op dezelfde nieuwbouwwoning reageren is de rangorde:

1. Woonduur.
2. Is dit gelijk dan gaat de oudste bewoner voor een jongere bewoner.

### Toelichting op de volgorde van toewijzing

De voorrangsregels zijn bepaald in de huisvestingsverordening regio Utrecht. Dit betekent dat u met een stadsurgentie voorrang heeft op een woning in de wijk West. U heeft ook voorrang op urgent woningzoekenden uit een andere wijk of buurt. Reageren er twee woningzoekenden met een urgentie op een woning in een andere wijk? Dan is de woning voor de woningzoekende die als eerste een urgentie heeft gekregen.

Wanneer twee urgent woningzoekenden op dezelfde datum een urgentie hebben gekregen, bijvoorbeeld twee huurders uit de Queridostraat, dan gaat degene die het langst op het huidige adres woont voor de ander (woonduur). Is ook dit gelijk dan gaat de oudste bewoner voor de jongere bewoner.

## Bijlage 2

### Uitleg opnieuw inschrijven na woningacceptatie en uitleg terugkeervorrang

#### Uitgebreide uitleg over

Na eerste verhuizing wordt uw inschrijving bij WoningNet automatisch geactiveerd. Hier hoeft u niets voor te doen. Uw inschrijftijd blijft op 100% staan.

Op dit moment wordt ook uw terugkeervorrang aan uw inschrijving toegevoegd.

Maakt u gebruik van terugkeervorrang? Dan wordt u niet vanzelf weer ingeschreven als woningzoekende.

Dit moet u zelf doen. Doet u dit binnen een jaar, dan komt uw inschrijftijd op 75%.

Dit punt is ook al meerdere keren beschreven in de tekst

# Bijlage 3

## Passend toewijzen en bezettingsnorm

### Passend toewijzen



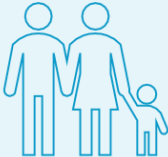
Passend toewijzen is een maatregel van de overheid. Sinds 1 januari 2016 mogen woningcorporaties van de overheid geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Daarom kijken we bij het toewijzen van woningen naar de hoogte van uw inkomen, uw gezinssituatie en uw leeftijd.

### Hoe werkt het?

Uw inkomen bepaalt op welke woningen u kunt reageren. Daarom moet u bij het reageren op woningen uw inkomensgegevens aangeven. Wij toetsen het inkomen met een actuele inkomensverklaring van de Belastingdienst. In de tabel hieronder ziet u tot welke huurprijs u maximaal mag huren. En dus op welke woningen u kunt reageren.



## Passend toewijzen 2022

Grootte huishouden	Verzamelinkomen* <i>(inkomen kinderen telt niet mee)</i>	Netto huurprijs per maand
 <b>1 persoon</b>	Minder dan €24.075,-	→ Tot €633,25
	Tussen €24.075,- en 40.765,-	→ Tussen €633,25,- en 763,47
	Meer dan €40.765,-	→ Vanaf €763,48
 <b>2 personen</b>	Minder dan €32.675,-	→ Tot €633,25
	Tussen €32.675,- en 45.014,-	→ Tussen €633,25 en 763,47
	Meer dan €45.014,-	→ Vanaf €763,48
 <b>3 of meer personen</b>	Minder dan €32.675,-	→ Tot €678,66
	Tussen €32.675,- en 45.014,-	→ Tussen €678,66 en 763,47
	Meer dan €45.014,-	→ Vanaf €763,48

\*Bent u ouder dan 66 jaar en 7 maanden?  
Dan zijn de grenzen van het verzamelinkomen €23.975 voor een éénpersoons huishouden en €32.550,- voor een twee- of meerpersoonshuishouden

## Tabel bezettingsnorm

In Utrecht en omgeving gelden er regels over het aantal personen in een huishouden in de toewijzing van woningen. U ziet een overzicht van deze zogenaamde 'bezettingsnorm' in onderstaande tabel:  
Afbeelding: geldende beleidsregels voor de huisvesting Utrecht en regio (bezettingsnorm).

## Bezettingsnorm

De woningcorporaties houden bij het aanbieden van grote woningen rekening met een door de gemeente vastgestelde bezettingsnorm. Grote woningen worden daarom vanwege de bezettingsnorm met voorrang aangeboden aan grote huishoudens.

De woningcorporaties mogen afwijken van de bezettingsnorm. Bijvoorbeeld als er sprake is van een grote woning in een gehorig complex. De woningcorporaties kunnen er in deze situatie voor kiezen om de woning al dan niet met voorrang aan grote gezinnen aan te bieden.

In de woningadvertentie staat altijd aangegeven voor hoeveel personen de woning bedoeld is.

## Er zijn twee varianten mogelijk op de bezettingsnorm

Bij variant 1 wordt er standaard voorrang gegeven aan meerpersoonshuishouden bij woningen vanaf 4 kamers. Bij enkele gemeenten geldt er nog een extra aanvulling op de bezettingsnorm.

IJsselstein, Lopik, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug (bij woningen met vijf of meer kamers geldt een voorrang voor huishoudens van minimaal vijf personen), Wijk bij Duurstede, Zeist.

Bij variant 2 wordt er in deze gemeenten naar onderstaande tabel gekeken:

Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, Montfoort, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vijfheerenlanden, Woerden

		Aantal personen	
Aantal kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	1 of 2
	>60 m <sup>2</sup>	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	1 of 2
	> 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	2 of meer
	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	2 of meer
5 kamers	<80m <sup>2</sup>	3 of meer	3 of meer
	>80m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
6 kamers	<80m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	>80m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
7 kamers	<80m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
	>80m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
8 kamers	<80m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
	>80m <sup>2</sup>	8 of meer	8 of meer

Bij grote woningen worden kandidaten aflopend op basis van het aantal personen gesorteerd. Bijvoorbeeld, voorrang voor huishoudens vanaf vijf personen, daarna vier, daarna drie, enzovoorts. In de advertentie staat dan onder het kopje Spelregels: 'Kleinere huishoudens worden aflopend gesorteerd'.

## Extra maatregel voor bewoners Queridostraat

Maakt u zich zorgen dat u door de bezettingsnorm niet meer terugkrijgt wat u nu aan ruimte heeft? Dat hoeft niet. Bo-Ex zorgt dat bij niet voldoen aan de passendheidsnorm u toch in aanmerking komt voor een woning met gelijke kenmerken als u nu heeft (qua aantal kamers en oppervlakte). Voorwaarde is wel dat u een woning van Bo-Ex huurt en het de 1e verhuis beweging betreft en het via directe bemiddeling tot stand komt.

# Bijlage 4

## Wijkindeling Utrecht



1. [West](#)
2. [Noordwest](#)
3. [Overvecht](#)
4. [Noordoost](#)
5. [Oost](#)
6. [Binnenstad](#)
7. [Zuid](#)
8. [Zuidwest](#)
9. [Leidsche Rijn](#)
10. [Vleuten-De Meern](#)

# Bijlage 5

## Woordenlijst

Bewonerscommissie	Een groep bewoners die namens alle huurders in een complex overlegt met de verhuurder.
Draagvlakmeting	Schriftelijke enquête onder huishoudens van de Queridostraat met een huur-overeenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij men kan aangeven of men voor of tegen de sloop (met Sociaal Plan) van de Queridostraat is. Bewonerscommissie en corporatie bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan.
Huisvestingsverordening Regio Utrecht	Hierin zijn wettelijke regels vastgesteld over onder andere woonruimte vergunningverlening, woningtoewijzing enzovoorts.
Huurder	In het Sociaal Plan betekent 'huurder' iedere bewoner van een woning in het plangebied die een geldig huurcontract voor onbepaalde tijd heeft van Bo-Ex. NAKIJKEN JL
Huuropzegging	Aanzegging tot beëindiging van de huurovereenkomst.
Inkomen	De Huisvestingsverordening gaat uit van het belastbaar jaarinkomen van het huishouden waarover belasting wordt geheven. Dit bedrag komt voor op de jaaropgave van de werkgever of de belastingaanslag. Als het bedrag niet bekend is, wordt het berekend aan de hand van het bruto-inkomen op de jaaropgave of op een loonstrook.
Inschrijfduur	De tijdsduur dat iemand bij WoningNet geregistreerd staat als woningzoekende.
Sociaal Plan	De rechten en plichten van bewoners en instanties bij sloopprojecten, zoals vastgelegd in het Sociaal Plan Queridostraat.
Urgentie	<p><i>Regio-urgentie</i> - Daarmee krijgt u voorrang op een woning die bij uw situatie past in de gemeentes in de regio. Dus in bijvoorbeeld De Bilt, Woerden of IJsselstein. U krijgt deze urgentie via uw woningcorporatie als de plannen voor het gebouw waar u woont definitief zijn en voldoende steun hebben van de bewoners.</p> <p><i>Stadsurgentie</i> - Daarmee krijgt u voorrang op een woning die bij uw situatie past in de gemeente Utrecht. Deze stadsurgentie krijgt u tegelijk met de regio-urgentie.</p>
Urgentiedatum	Datum vermeld op uw urgentieverklaring. Deze ontvangt u per brief van Het Vierde Huis na goedkeuring van het sloopbesluit door de gemeente. De urgentie wordt automatisch aan uw inschrijving gekoppeld, daar hoeft u niets voor te doen.
Woonduur	De tijd dat men woont in de huidige woning, dit is de ingangsdatum van uw huidige huurcontract.







**bo-ex** | thuis  
in Utrecht



**Bezoek**

J. C. Maylaan 18  
3526 GV Utrecht



**Post**

Postbus 3151  
3502 GD Utrecht



**Telefoon**

030 282 78 88



**E-mail**

klantenservice@boex.nl



**Website**

boex.nl