

Sociaal Plan De Keersluis



117 woningen

Harm Smeengekade 18
002 t/m 715
Zwolle

Beste huurder(s),

Het is voor u en ook voor deltaWonen belangrijk dat u kunt wonen in een comfortabel huis met een goed energielabel. Dat is namelijk beter voor het klimaat en voor uw energieverbruik. Uw woning en uw woongebouw voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. En we kunnen dit helaas niet meer in de bestaande situatie opknappen. Daarom hebben wij besloten uw woning te slopen. Na de sloop bouwen we nieuwe woningen in het bestaande casco terug. De nieuwe woningen voldoen aan de huidige eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid.

Voor u betekent de sloop dat u moet verhuizen naar een andere woning. Dit is een ingrijpende gebeurtenis. Maar het is ook een kans om te verhuizen naar een woning met meer comfort en met een beter energielabel. Wij doen ons uiterste best om dit traject voor u zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Sociaal Plan

U krijgt nu van ons dit Sociaal Plan. We hebben samen met de klankbordgroep het Sociaal Plan De Keersluis opgesteld. In dit boekje leest u alles over het verhuistraject, hoe we u gaan helpen en waar u als huurder recht op heeft.

Ik wens u veel succes met de verhuizing. En als het zover is, wens ik u veel woongeluk in uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,

Gerrit Jan Schothans

directeur Vastgoed

Inhoudsopgave

3 Hoofdstuk 1: Het sloop- en nieuwbouwproject De Keersluis

- 3 1.1 Wat zijn de plannen?
- 5 1.2 Om welke adressen en uitverhuiscases gaat het?
- 7 1.3 Wat is de planning?
- 9 1.4 Samenwerking met de klankbordgroep Sociaal Plan De Keersluis

10 Hoofdstuk 2: Sociaal Plan De Keersluis

- 10 2.1 Waarom een Sociaal Plan?
- 10 2.2 Voor wie geldt het Sociaal Plan?
- 11 2.3 Ingangsdatum Sociaal Plan
- 11 2.4 Hoe houden we u op de hoogte?

12 Hoofdstuk 3: Begeleiding door deltaWonen

- 12 3.1 Waarom is goede begeleiding belangrijk?
- 12 3.2 Huisbezoek
- 13 3.3 Extra aandacht voor ouderen en bewoners in bijzondere situaties
- 13 3.4 Verslag van het huisbezoek

15 Hoofdstuk 4: Een andere woning zoeken met extra inschrijfduur

- 15 4.1 Wijkvernieuwingsurgente: wat betekent dat voor u?
- 16 4.2 Hoe vindt u een andere woning?
- 18 4.3 Voorwaarden toewijzing woning
- 18 4.4 Wat verwachten we van u?

19 Hoofdstuk 5: Huur opzeggen en vertrek uit uw woning

- 19 5.1 Huuropzegging en verhuiskostenvergoeding
- 19 5.2 Waarvoor is de verhuiskostenvergoeding bedoeld?
- 20 5.3 Belangrijke spelregels voor de verhuiskostenvergoeding
- 21 5.4 Wanneer uw huur opzeggen?
- 21 5.5 Hoe kunt u de huur opzeggen?

- 21 5.6 Hoe laat u uw woning achter?
- 22 5.7 Huuropzegging door deltaWonen

24 Hoofdstuk 6: Mogelijkheden verhuizen naar de nieuwbouw Harm Smeengekade 18

- 24 6.1 Welke mogelijkheden zijn er?
- 25 6.2 Wat zijn de voorwaarden?
- 26 6.3 Volgorde bij toewijzing nieuwbouw
- 26 6.4 Einde Sociaal Plan

27 Hoofdstuk 7: Financiële regelingen

- 27 7.1 Uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding
- 28 7.2 Opzegtermijn en vergoeding voor dubbele huur
- 29 7.3 Huurprijs tot het moment van de start van de sloop
- 29 7.4 Zelf aangebrachte Voorzieningen (ZAV – Zelf Klussen)
- 29 7.5 Verhuisdozen, overdekte aanhanger, opruimactie, slagboom, parkeren

31 Hoofdstuk 8: Leefbaarheid aan de Harm Smeengekade 18

- 31 8.1 Veel veranderingen
- 32 8.2 Betrekken van bewoners
- 32 8.3 Beheer van woningen
- 33 8.4 Complexbeheerder
- 33 8.5 Tijdelijke verhuur
- 34 8.6 Onderhoud aan de woning
- 34 8.7 Leeghalen woning(en)
- 34 8.8 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

36 Hoofdstuk 9: Verschil van mening?

- 36 9.1 Als u het er niet mee eens bent
- 36 9.2 Onvoorziene situaties of bijzondere omstandigheden

37 Adressen

Het sloop- en nieuwbouwproject De Keersluis

1.1 Wat zijn de plannen?

Het appartementengebouw De Keersluis bestaat uit 117 appartementen. Er is een begane grond, 7 verdiepingen en een kelder met daarin bergingen. Het wooncomplex gaan we casco slopen. Dit gaan we in **3 fases** uitvoeren.

- De Keersluis wordt casco gesloopt en daarna worden er comfortabele en **duurzame woningen** gerealiseerd. Het aantal woningen van 117 (huidig) gaat naar 104.
- Er komen extra woningen in **2 bouwlagen** boven op De Keersluis.
- Ook worden er nieuwe woningen toegevoegd op de plek van het **oude ketelhuis**.
- Er komen **alleen** appartementen voor de sociale huur.
- Er komen verschillende soorten appartementen, verschillend in grootte en voor **verschillende doelgroepen**.
- Ook komt er weer een **ontmoetingsruimte** en het winkeltje krijgt weer een plek.
- Het parkeerterrein wordt **opnieuw ingericht** met parkeerplaatsen.

Verhuizen omdat uw woning wordt gesloopt, is een ingrijpende gebeurtenis. Daarom hebben wij in dit Sociaal Plan alle afspraken rondom de verhuizing uitgewerkt. Het gaat dan niet alleen over uw rechten en plichten. Ook wat u van ons kunt verwachten, staat erin.

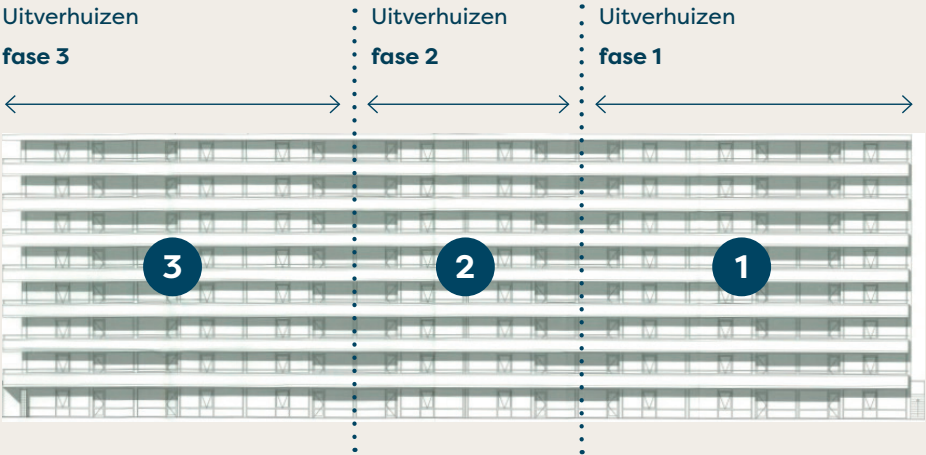
Dit betekent dat uw huurcontract met deltaWonen wordt **beëindigd**.

Uw oude woning bestaat namelijk na de sloop niet meer. U moet daarom (tijdelijk) verhuizen naar een andere woning. U leest hier meer over verderop in dit Sociaal Plan.

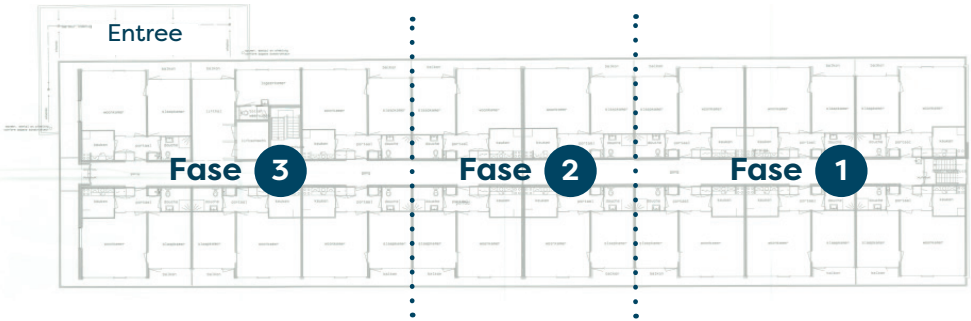


1.2 Om welke adressen en uitverhuisfases gaat het?

Gevelaanzicht Lijnbaan



Plattegrond



Overzicht van de huisnummers per fase

Uitverhuizen fase 3			Uitverhuizen fase 2		Uitverhuizen fase 1		
39 woningen			32 woningen		46 woningen		
702	703	704	705	706	707	708	709
701	716	715	714	713	712	711	710
602	603	604	605	606	607	608	609
601	616	615	614	613	612	611	610
502	503	504	505	506	507	508	509
501	516	515	514	513	512	511	510
402	403	404	405	406	407	408	409
401	416	415	414	413	412	411	410
302	303	304	305	306	307	308	309
301	316	315	314	313	312	311	310
202	203	204	205	206	207	208	209
201	216	215	214	213	212	211	210
102	103	104	105	106	107	108	109
101	116	115	114	113	112	111	110
002	003	004	005	006	007	008	009
St. Kameel / kantoor		015	014	013	Kantoor	De Meerpaal	

1.3 Wat is de planning?

- **Uitverhuifase 1**

1 januari 2028 moet u zijn verhuisd

- **Uitverhuifase 2**

31 maart 2028 moet u zijn verhuisd

- **Uitverhuifase 3**

31 mei 2028 moet u zijn verhuisd

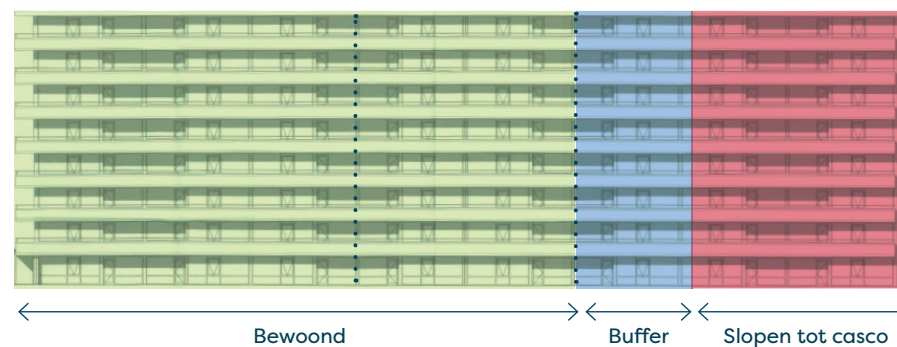
Deze planning ligt nog niet vast.

Door veranderingen in de plannen, procedures en/of vergunningen kan deze veranderen. Als dat zo is, dan laten we u dit weten.

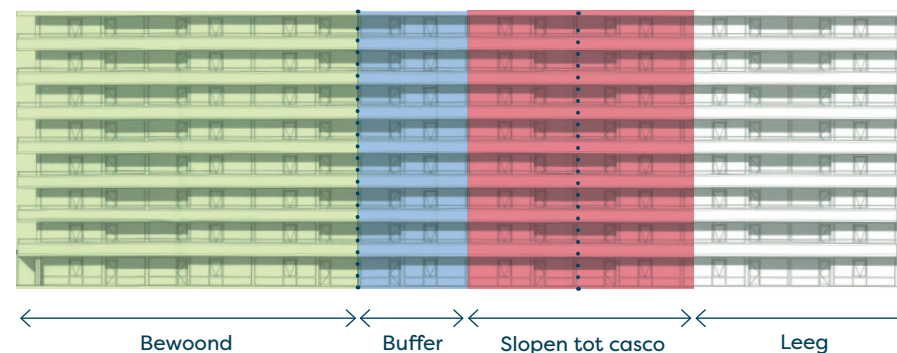
Tijdens de sloopwerkzaamheden wordt er nog gewoond in de Keersluis. Om de overlast voor de dan nog zittende bewoners zoveel mogelijk te beperken komt er naast de woning waar werkzaamheden plaatsvinden en de woning die nog bewoond wordt, een lege woning als buffer. Zie het schema op de volgende pagina.

Bewoond Buffer Slopen tot casco

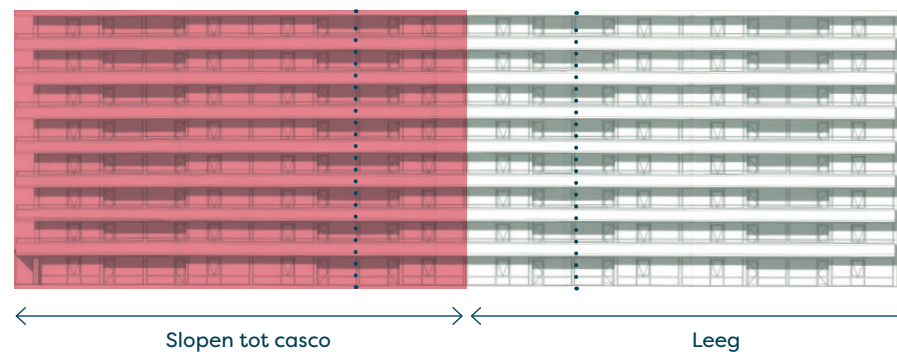
Fase 1



Fase 2



Fase 3



1.4 Samenwerking met de klankbordgroep Sociaal Plan De Keersluis

Wij vinden het belangrijk om goed te overleggen met de huurders over het sloop- en verhuistraject. Daarom is er een klankbordgroep Sociaal Plan De Keersluis opgericht. Deze bestaat uit 7 bewoners van De Keersluis. Zij hebben namens alle bewoners met deltaWonen overlegd. Samen met deze groep hebben wij veel belangrijke zaken besproken en afspraken vastgelegd in dit Sociaal Plan.



Sociaal Plan De Keersluis

2.1 Waarom een Sociaal Plan?

Zoals gezegd, verhuizen omdat uw woning casco wordt gesloopt, is een ingrijpende gebeurtenis. Casco sloop betekent dat het gebouw van binnen wordt leeggehaald en dat alleen de stevige muren blijven staan. Daarom is dit Sociaal Plan gemaakt: een boekje met alle afspraken rondom de verhuizing. En niet alleen met uw rechten en plichten. Ook wat u van ons kunt verwachten staat in dit Sociaal Plan.

2.2 Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan geldt voor de huurders van de woningen die bij punt 1.2 genoemd staan, waarbij:

- U een **huurcontract** voor onbepaalde tijd heeft afgesloten met deltaWonen én;
- Uw woning een **zelfstandige woonruimte** is (dat wil zeggen dat u een eigen voordeur heeft en een eigen keuken, toilet en douche) én;
- U bij de gemeente Zwolle **ingeschreven** bent op het adres van de gehuurde woning én;
- U feitelijk in de gehuurde woning woont (dat wil zeggen dat uw woning uw **hoofdverblijf** is).

Niet voor iedereen die misschien bij u woont, is het Sociaal Plan geldig. Dit gaat bijvoorbeeld om (volwassen) kinderen, iemand die bij u inwoont of onderhuurder is.

Voor de duidelijkheid: De verhuiskostenvergoeding (zie punt 5.1 en 7.1) en extra inschrijfpunten (zie punt 4.1) worden maximaal één keer per sloop-adres toegekend, ongeacht het aantal bewoners dat op dat adres staat ingeschreven.

2.3 Ingangsdatum Sociaal Plan

De ingangsdatum van dit Sociaal Plan is **1 september 2026**. We noemen dit de peildatum. Vanaf deze datum gelden alle afspraken in dit Sociaal Plan, waaronder de verhuiskostenvergoeding en de extra inschrijfduur.

2.4 Hoe houden we u op de hoogte?

Naast het overleg met de klankbordgroep Sociaal Plan De Keersluis, houden we u op de hoogte via persoonlijk contact en/of nieuwsbrieven.

Wij doen ons uiterste best om ervoor te zorgen dat de informatie duidelijk en op tijd is. Ook bent u van harte welkom in de projectwoning van de Keersluis. Elke maandag is er spreekuur van **15.00 – 16.00 uur**.



Begeleiding door deltaWonen

3.1 Waarom is goede begeleiding belangrijk?

Verhuizen is een ingrijpende gebeurtenis. Dat beseffen we bij deltaWonen maar al te goed. Daarom maken we een afspraak bij u thuis voor uw persoonlijke vragen.

3.2 Huisbezoek

U heeft tijdens dit verhuistraject één vast contactpersoon.

Dit is Gerda van 't Ende, projectleider sociaal. Zij maakt een afspraak met u voor een persoonlijk gesprek bij u thuis. Dit gesprek duurt ongeveer een uur. U mag natuurlijk ook iemand uitnodigen om erbij te zijn. En als u een vervolgesprek wenst, is dat ook altijd mogelijk.

Tijdens het huisbezoek bespreken we verschillende punten, zoals:

- Hoeveel tijd heeft u om te verhuizen;
- Uw wensen over een andere (tijdelijke of definitieve) woning en wat wij hierin wel of niet kunnen doen;
- Hulp bij het zoeken naar een andere woning;
- Uw persoonlijke situatie, zoals gezondheid en geldzaken of andere zaken waar u mogelijk tegenaan loopt;
- Eventuele hulp bij de verhuizing;
- Uitleg over procedures en vergoedingen waar u recht op heeft;
- Welke plichten u heeft;
- Uw vragen.

De huisbezoeken worden op volgorde van de uitverhuifases gepland. We beginnen dus met de huurders die wonen in fase 1, hierna volgen 2, en 3.

3.3 Extra aandacht voor ouderen en bewoners in bijzondere situaties

Wij geven extra aandacht aan ouderen en/of bewoners die extra hulp nodig hebben. Voor hen is een verhuizing vaak extra ingrijpend. We doen er alles aan om te helpen waar het kan.

Heeft u geen hulp en/of begeleiding en u heeft dat wel nodig?

Dan kijken we samen met u welke **instantie** kan helpen bij uw verhuizing. Bijvoorbeeld hulp bij het inpakken van dozen, het verhuizen van uw spullen enzovoort. Naast ervaren verhuizers zijn er ook veel (maatschappelijke) organisaties in Zwolle die hulp kunnen bieden. U staat er niet alleen voor!

Als u al hulp en/of begeleiding heeft, dan betrekken wij deze persoon/ personen graag bij uw verhuizing. Natuurlijk altijd in overleg met u.

3.4 Verslag van het huisbezoek

Tijdens het huisbezoek vult de projectleider sociaal samen met u een formulier in. Dit formulier is het verslag van het huisbezoek. In dit verslag staat welke afspraken we hebben gemaakt, uw woonwensen en uw eventuele bijzondere persoonlijke zaken. Aan het eind van het gesprek ondertekenen wij het formulier en laten dit bij u achter. U kunt het dan nog eens rustig doorlezen.

Heeft u dan geen vragen meer en bent u akkoord?

Dan vragen wij u het formulier voor akkoord te ondertekenen en naar ons terug te sturen. Wij ondertekenen het formulier ook. U krijgt daarna via de post of per e-mail een kopie van het formulier.



Een andere woning zoeken met extra inschrijfduur

4.1 Wijkvernieuwingsurgent: wat betekent dat voor u?

Omdat u door sloop uw woning moet verlaten, wordt u wijkvernieuwingsurgent. Dit betekent dat u vanaf **1 september 2026** extra inschrijfduur krijgt bovenop uw gewone inschrijving. Deze extra inschrijfduur geldt alleen voor woningen in de gemeenten Zwolle en Kampen. En het gaat dan om woningen van deltaWonen, Openbaar belang, SWZ en Beter Wonen IJsselmuiden die via de wens- en vrije sectormodule op de Woningzoeker worden geadverteerd.

De hoogte van de extra inschrijfduur is 115 maanden*

- Daarmee maakt u meer kans op een woning in de gemeenten Zwolle en Kampen.
- De extra inschrijfduur is niet meer geldig zodra u de huur van uw woning opzegt. Ook als u tijdelijk verhuist of bij **familie gaat inwonen**. U houdt dan natuurlijk nog wel uw eigen opgebouwde inschrijfduur.
- Verhuist u tijdelijk of definitief naar een andere woning buiten De Keersluis? Dan gelden de regels van de Woningzoeker.
- U mag natuurlijk ook reageren op woningen buiten de gemeenten Zwolle en Kampen. Maar de extra inschrijfduur geldt dan niet. Ook buiten de Woningzoeker mag u een andere woning huren of kopen.

** 9 jaar en 7 maanden*

4.2 Hoe vindt u een andere woning?

Gratis inschrijven en verlengen als woningzoekende

Om te beginnen moet u als woningzoekende zijn ingeschreven bij de Woningzoeker.

Bent u al ingeschreven bij de Woningzoeker?

Dan hoeft u niets te doen. Wij zetten de extra inschrijfduur bij uw inschrijving op.

Bent u nog niet ingeschreven bij de Woningzoeker?

Doe dit dan zo snel mogelijk. Dit kan telefonisch of aan de balie van ons kantoor in Zwolle of tijdens het spreekuur in de projectwoning.

Omdat u wijkvernieuwingsurgent bent, zijn de inschrijving en de jaarlijkse verlenging gratis. Dit geldt totdat u definitief een andere woning heeft geaccepteerd. Hierna moet u jaarlijks betalen voor uw inschrijving.

Wanneer u bij de Woningzoeker bent ingeschreven, zetten wij bij uw inschrijving dat u wijkvernieuwingsurgent bent. Zodra u reageert op een andere woning, verwerkt het systeem automatisch uw inschrijving als wijkvernieuwingsurgent.

Reageren via www.dewoningzoeker.nl

In principe komen alle vrijkomende huurwoningen in Kampen en Zwolle op de Woningzoeker (www.dewoningzoeker.nl). Woningen die niet op de website komen, worden gebruikt voor bemiddeling (bijzondere situaties). Ook kan het voorkomen dat u als wijkvernieuwingsurgent niet met uw extra inschrijfduur op een bepaalde woning kunt reageren. Maar misschien wel met alleen uw eigen opgebouwde inschrijfduur. Of er gelden voorwaarden, waaraan u niet voldoet. Dit wordt dan vermeld in de advertentie.

Wanneer komen de woningen op de Woningzoeker?

Zodra de huur van een woning is opgezegd, komt deze woning in principe zo snel mogelijk op de Woningzoeker. De woning blijft 5 dagen op de website staan. Wij adviseren u daarom om regelmatig (minimaal 2x per week) het aanbod op de Woningzoeker in de gaten te houden.

Reageren via de spoedmodule

In de spoedmodule staan woningen voor mensen die door persoonlijke omstandigheden snel een woning nodig hebben. In de spoedmodule wordt niet gekeken naar inschrijfduur! Er wordt geloot door de computer en iedereen maakt evenveel kans. U mag ook meedoen in de spoedmodule. Ook mag u een woning weigeren zonder een blokkade te krijgen.

Bemiddeling via de projectleider sociaal

In sommige situaties lukt het een huurder echt niet om zelf of met hulp te reageren op de Woningzoeker. In zo'n situatie kan het voorkomen dat wij een huurder bemiddelen naar een andere woning. Bemiddeling is altijd maatwerk. De projectleider sociaal bepaalt of u voor bemiddeling in aanmerking komt. Het gaat dan om een woning die dan niet op de Woningzoeker komt te staan. Wij maken hier afspraken over tijdens het huisbezoek.

Ook als het u niet lukt om op tijd een andere woning te vinden, bemiddelen wij u naar een andere woning. Dit gaan we doen als u 2 maanden voordat u de woning moet verlaten nog geen andere woning heeft gevonden. We bieden u maximaal 3x een passende woning aan. Met passend bedoelen we een woning die bij uw inkomen en huishoudgrootte past.

4.3 Voorwaarden toewijzing woning

De nieuwe woning moet passend voor u zijn. Dit betekent dat u moet voldoen aan de voorwaarden die bij de woning horen.

We letten daarbij op de volgende punten:

- Past uw (gezamenlijk) inkomen bij de huurprijs van de woning?
- Past de woning bij uw situatie? Een seniorenwoning heeft bijvoorbeeld een leeftijdseis en voor een zorgwoning heeft u een zorgindicatie nodig.

Uitzondering is wanneer u in een hogere inkomensgroep valt.

Dan mag u ook reageren op woningen in een lagere huurgroep.

Tijdens het huisbezoek bespreekt de projectleider sociaal met u voor welke woningen u wel en niet in aanmerking komt. Alle huurders waarvoor dit Sociaal Plan geldt, mogen aanspraak maken op een sociale huurwoning die (zoveel mogelijk) past bij hun inkomen.

4.4 Wat verwachten wij van u?

Zoals gezegd doen wij ons uiterste best om het verhuistraject voor u zo soepel mogelijk te laten verlopen. Daarbij vragen wij uw medewerking. Het zoeken en accepteren van een passende woning is uw verantwoordelijkheid. En dat geldt ook voor het verlaten van uw woning op uiterlijk de datum, waarop wij u de huur van de woning opzeggen.

Heeft u 2 maanden voordat u de woning moet verlaten, nog geen andere woning gevonden? Dan doen wij er alles aan om u alsnog op tijd een passende woning aan te bieden. U krijgt dan maximaal 3x een passende woning aangeboden.

Huur opzeggen en vertrek uit uw woning

5.1 Huuropzegging en verhuiskostenvergoeding

Wij gaan uw woning slopen en vragen u om te verhuizen. Daarom komt u in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Deze vergoeding is in de wet geregeld. De overheid bepaalt elk jaar hoe hoog de verhuiskostenvergoeding is. In hoofdstuk 7 leest u de bedragen.

5.2 Waarvoor is de verhuiskostenvergoeding bedoeld?

De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten voor het verhuizen en het herinrichten van uw woning. Met de verhuiskostenvergoeding kunt u bijvoorbeeld laminaat, (rol)gordijnen en verf kopen. Ook kunt u daarmee bijvoorbeeld een verhuizer of andere hulp betalen.

5.3 Belangrijke spelregels voor de verhuiskostenvergoeding

- Wij betalen de verhuiskostenvergoeding aan u uit nadat u de huur van uw woning heeft opgezegd. Dit geldt niet als nabestaanden de huur opzeggen.
- De datum van uw huuropzegging moet na 1 september 2026 liggen.
- Als u de huur opzegt vóórdat het Sociaal Plan ingaat, krijgt u geen verhuiskostenvergoeding.
- Wij betalen de vergoeding per adres 1x uit aan de hoofdhuurder(s) die met deltaWonen een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft/hebben afgesloten. En die verder voldoet/voldoen aan de voorwaarden die bij punt **2.2** staan.
- Wij trekken een eventuele (huur)achterstand af van uw verhuiskostenvergoeding.



5.4 Wanneer uw huur opzeggen?

Zeg zo snel mogelijk de huur op als u weet wanneer het huurcontract van uw nieuwe woning ingaat. Voor uw woning geldt een opzegtermijn van minimaal **1 maand**. U hoeft 1 maand geen dubbele huur te betalen, dit geldt voor de laatste **brutohuur** van uw **oude woning**.

5.5 Hoe kunt u de huur opzeggen?

Opzeggen van de huur kan op de volgende manieren:

- Via de telefoon;
- Met een brief;
- Via e-mail;
- Via onze website/Mijn deltaWonen;
- Persoonlijk op ons kantoor aan de Veerallée 30.

U bent **verplicht** om de huur **zelf** op te zeggen.

U krijgt altijd een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging van ons.

5.6 Hoe laat u uw woning achter?

Als u de huur opzegt, krijgt u van ons een brief. In deze brief bevestigen wij de opzegging en **2 afspraken**, namelijk de voor- en eindinspectie. Deze inspecties hebben te maken met de manier waarop u uw woning moet achterlaten.

Voorinspectie

Bij de voorinspectie spreekt de inspecteur samen met u af hoe u uw woning moet achterlaten. Deze afspraken worden op papier gezet. U hoeft uw woning niet in de oude staat terug te brengen. Wel moeten de woning en berging/schuur leeg en bezemschoon zijn. U kunt vragen of goed laminaat en/of goede (rol)gordijnen mogen blijven liggen/hangen. De inspecteur bepaalt dat. Denk er ook aan dat containers leeg moeten zijn. Losse kasten die bij de woning horen mag u meenemen, maar ook achterlaten.

Eindinspectie

Bij de eindinspectie controleert de inspecteur uw woning. Als u de woning niet volgens de afspraken aan ons oplevert, dan voeren wij de werkzaamheden uit. U krijgt dan van ons een rekening voor deze extra kosten.

5.7 Huuropzegging door deltaWonen

Er komt een moment dat wij officieel de huur moeten opzeggen. Dit is namelijk in de wet geregeld. Dit doen wij uiterlijk zes maanden voor de geplande sloopdatum, als u daar op dat moment nog woont. We doen dat via een huuropzeggingsbrief met antwoordformulier. Deze brief versturen wij schriftelijk per aangetekende en gewone post. Dit moet volgens de wet. Op het antwoordformulier moet u aangeven of u wel of niet instemt met de huuropzegging.

Heeft u twijfels bij de opzegging? Dan kunt u dit het beste bespreekbaar maken bij de projectleider sociaal. Blijft u twijfels houden en werkt u niet mee aan de huuropzegging? Dan vragen wij de rechter om het huurcontract met u te beëindigen. Wij gaan ervan uit dat het niet zover gaat komen en dat we samen met u afspraken kunnen maken.

U blijft wel **zelf verplicht** om de huur op te zeggen als u naar een andere woning gaat verhuizen.



Mogelijkheden verhuizen naar de nieuwbouw Harm Smeengekade 18

6.1 Welke mogelijkheden zijn er?

Nadat het woongebouw casco is gesloopt, worden er nieuwe woningen gebouwd. Voor de huurwoningen geldt een nieuwe huurprijs en een nieuw huurcontract.

Om voor een nieuwbouwwoning in aanmerking te komen, zijn er twee mogelijkheden:

- **U wordt terugkeerder.** Dat betekent dat u eerst tijdelijk buiten De Keersluis gaat wonen. Als de nieuwbouw klaar is, keert u terug naar een nieuwbouwwoning in De Keersluis.
- **U verhuist definitief naar een woning buiten De Keersluis en u krijgt spijt.** U kunt misschien terugkeren naar een nieuwbouwwoning in De Keersluis.

Let op!

Bij bovenstaande mogelijkheden moet u wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden leest u bij punt **6.2**. Daarnaast is de volgorde bij toewijzing van de nieuwbouw belangrijk. Deze informatie leest u bij punt **6.3**.

Woningen die niet verhuurd worden aan de terugkeerders en spijtoptanten bieden we aan op de Woningzoeker.

6.2 Wat zijn de voorwaarden?

Terugkeerder

- U geeft bij het **huisbezoek** aan of **uiterlijk bij het opzeggen van de huur** van uw woning aan dat u eventueel terug wilt keren én;
- U bent ingeschreven als woningzoekende én;
- U voldoet voor de nieuwe woning aan de voorwaarden voor wat betreft:
 1. inkomen
 2. doelgroep
 3. gezinssamenstelling
 4. leefbaarheid

Spijt van definitieve verhuizing (spijtoptant)

- U kunt **tot 6 maanden** na de ingangsdatum van het huurcontract voor de definitieve woning alsnog kiezen voor een nieuwbouwwoning in De Keersluis. Wij kunnen ons voorstellen dat u als bewoner achteraf toch de wens heeft te kiezen voor een nieuwbouwwoning, terwijl u dit niet heeft aangegeven tijdens het bezoek van de projecteider sociaal. Dit geldt alleen als er nog nieuwbouwwoningen beschikbaar zijn uiteraard. Het is belangrijk dat u bij twijfel ons zo vroeg mogelijk informeert. Samen met u bekijken we dan de mogelijkheden én;
- U staat ingeschreven als woningzoekende én;
- U voldoet voor de nieuwe woning aan de voorwaarden voor wat betreft inkomen, doelgroep, gezinssamenstelling en leefbaarheid én;
- U krijgt **éénmalig** een passend aanbod van een nieuwbouwwoning aan De Keersluis én;
- U krijgt voor het verhuizen naar de nieuwbouwwoning geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

6.3 Volgorde bij toewijzing nieuwbouw

Bij toewijzing van de nieuwbouw wordt gekeken naar uw woonduur aan de Harm Smeengekade 18. Mocht u in het verleden intern in De Keersluis zijn verhuisd dan telt dat wel mee als woonduur. Uw woonduur in de tijdelijke woning telt hier ook bij mee. De inschrijfduur bij de Woningzoeker geldt niet bij eventuele terugkeer naar de nieuwbouw. Op basis van woonduur mag iedereen 1x verhuizen naar de nieuwbouw.

De volgende voorrangsregels gelden voor het toewijzen van de nieuwbouwwoningen aan de Harm Smeengekade 18.

Vorrangsregels

- Zijn er meerdere kandidaten voor een nieuwbouwwoning?
Dan heeft de huurder met de langste woonduur aan de Harm Smeengekade 18 voorrang. Als de woonduur van 2 huurders gelijk is, dan heeft de oudste huurder in leeftijd voorrang.
- De woonduur telt vanaf het moment dat u in De Keersluis bent komen wonen. Mocht u in het verleden intern in De Keersluis zijn verhuisd dan telt dat wel mee als woonduur.
- Terugkeerders hebben voorrang op spijtoptanten

6.4 Einde Sociaal Plan

Dit Sociaal Plan eindigt op het moment dat de laatste nieuwbouwwoning is toegewezen. Het toewijzen gebeurt al voordat de nieuwbouwwoningen klaar zijn. Op dat moment eindigen alle rechten en plichten van de huurders én van deltaWonen.

Financiële regelingen

7.1 Uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding

Omdat u moet verhuizen, waarbij de huurovereenkomst eindigt, krijgt u van ons een verhuiskostenvergoeding.

De wettelijke verhuiskostenvergoeding vanaf 1 september 2026 is **€ 7.926,-**. Ieder jaar per 1 maart wordt door de overheid het bedrag aangepast. De einddatum van uw huuropzegging bepaalt in welk tijdvak uw verhuiskostenvergoeding valt. Hieronder leest u de verschillende verhuissituaties en de bijbehorende bedragen.

Omschrijving	Prijspeil 2026
Van De Keersluis naar definitief andere woning (éénmalige verhuizing)	
Bij huuropzegging	€ 7.926,-
Van De Keersluis naar tijdelijke woning (1e keer verhuizen)	
Totaal deel 1	€ 3.000,-
Bij terugkeer van tijdelijke woning naar De Keersluis (2e keer verhuizen)	
Totaal deel 2	€ 4.926,-
Totale vergoeding bij 2 x verhuizen	€ 7.926,-
Tijdelijke woning wordt alsnog definitief *	
Aanvulling tot bedrag van een definitieve verhuizing	€ 4.926,-

Wij betalen de vergoeding binnen 2 weken uit, tenzij er feestdagen tussen vallen.

** Zodra u bij deltaWonen meldt dat de tijdelijke woning alsnog de definitieve woning wordt, bevestigt deltaWonen dit schriftelijk. Zodra u deze schriftelijke bevestiging voor akkoord heeft ondertekend en teruggestuurd, wordt de rest van het bedrag aan u uitbetaald. Voor u eindigt hiermee de voorrangspositie als terugkeerder.*

7.2 Opzegtermijn en vergoeding voor dubbele huur

Heeft u een nieuwe woning (tijdelijk of definitief) geaccepteerd? Dan moet u **zelf** de huur van uw oude woning opzeggen. U heeft een opzegtermijn van minimaal 1 maand.

De laatste bruto maandhuur van uw oude woning hoeft u niet meer te betalen. Dit is de netto huur + de servicekosten. Hierdoor betaalt u 1 maand geen dubbele huur. Heeft u langer dan 1 maand nodig om te verhuizen? Dan betaalt u voor die extra periode wel dubbele huur. Is de laatste maandhuur van uw oude woning al afgeschreven van uw rekening? Dan krijgt u de teveel betaalde huur terug bij de eindafrekening.

Deze vergoeding voor dubbele huur geldt éénmalig bij vertrek uit de Harm Smeengekade 18 002 t/m 715. Het maakt niet uit wat uw nieuwe adres wordt. Keert u terug naar een nieuwbouwwoning van De Keersluis, dan geldt deze vergoeding voor dubbele huur niet opnieuw.

Een goed moment om de huur van uw woning op te zeggen, is wanneer u weet wanneer het huurcontract van uw nieuwe woning ingaat.

7.3 Huurprijs tot het moment van de start van de sloop

De netto huurprijs van uw woning in de Harm Smeengekade 18 wordt per 1 september 2026 bevroren. Dit betekent dat uw netto huurprijs tot de sloop niet meer verandert. **De servicekosten kunnen nog wel veranderen.**

7.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV-Zelf Klussen)

Het kan zijn dat u in de afgelopen jaren zelf wat aan uw woning heeft verbeterd en/of aangepast. De regels van ons ZAV-beleid (Zelf Klussen) gelden ook voor dit project (de regels vindt u op www.deltawonen.nl). Dit betekent dat de inspecteur tijdens de voorinspectie eventuele aanpassingen bekijkt en beoordeelt. Voor de aanpassingen moet u wel schriftelijk toestemming hebben gekregen van deltaWonen.

7.5 Verhuisdozen, overdekte aanhanger, opruimactie, slagboom, parkeren

Verhuisdozen

U kunt maximaal 20 verhuisdozen van ons lenen. Deze verhuisdozen kunt u 1 maand gratis gebruiken. U kunt deze dozen reserveren via Felicia Bruin (complexbeheerder). Wel vragen wij u een machtiging tot eenmalige incasso in te vullen voor een bedrag van € 2,00 per doos. Brengt u de dozen weer op tijd en netjes terug? Dan vervalt de machtiging en hoeft u niets te betalen.

Overdekte aanhanger

Om uw spullen in uw huis te vervoeren, mag u van deltaWonen gratis, voor 1 werkdag of een weekend, een overdekte aanhanger gebruiken. U kunt deze aanhanger ook reserveren via Felicia. Wel vragen wij u een



machtiging tot eenmalige incasso in te vullen voor een bedrag van **€ 50,00**. Brengt u de overdekte aanhanger weer op tijd en netjes terug? Dan vervalt de machtiging en hoeft u niets te betalen.

Opruimactie

Er zullen 1 of meerdere opruimacties gepland gaan worden. Er zal dan een container voor grofvuil beschikbaar gesteld gaan worden voor een dag of dagdeel.

Bediening slagboom met verhuizen

Tijdens de verhuizing zullen wij zorgen dat de slagboom te openen is voor toegang tot het parkeerterrein.

Gebruik parkeerplaatsen voor verhuizing

Ten behoeve van de verhuizing zullen wij een aantal parkeerplaatsen beschikbaar stellen voor het parkeren van een verhuishwagen.

Leefbaarheid aan de Harm Smeengekade 18

8.1 Veel veranderingen

Bij sloop verandert er veel. Helaas is het niet altijd te voorkomen dat u daarvan overlast ervaart. Hierbij kunt u denken aan het ontstaan van leegstand, verhuizingen, (voorbereidende) sloop- en bouwwerkzaamheden enzovoort. Tijdens deze periode heeft de leefbaarheid extra aandacht nodig. Binnen onze mogelijkheden proberen wij de overlast dan ook zoveel mogelijk te beperken. Graag horen we van u wanneer u toch overlast ervaart. Dan kijken we in overleg met u of hiervoor een oplossing is.



8.2 Betrekken van bewoners

Bij projecten als deze aan De Keersluis ondersteunen wij voor zover mogelijk ideeën van de huurders. Dit kan ook via een huurdersvertegenwoordiging gaan, zoals een klankbordgroep of bewonerscommissie. Hierbij is het ons doel om de leefbaarheid te verbeteren en/of de onderlinge sociale contacten te vergroten. Daarin hebben wij een ondersteunende rol. Wij kunnen bijvoorbeeld contact leggen met andere organisaties, zoals gemeente Zwolle.

8.3 Beheer van woningen

Om de leefbaarheid tijdens het slooptraject goed te houden, hebben wij met de klankbordgroep gesproken over het beheer van de woningen. Ons uitgangspunt is dat we snel en adequaat reageren op eventuele verslechtering van de leefbaarheid. Het gaat dan om de volgende onderwerpen:

- Het onderhoud van het woongebouw en de straat;
- Beheer van lege woningen via tijdelijke verhuur;
- Aanspreekpunt voor klachten.

Graag horen we van u wanneer er punten zijn, die niet goed gaan.

8.4 Complexbeheerder

De complexbeheerder voor De Keersluis doet regelmatig een ronde door het woongebouw. Heeft u bijvoorbeeld een klacht of een vraag over rommel in en rondom de woningen? Dan kunt u hiervoor bij de complexbeheerder terecht.

De complexbeheerder heeft wekelijks spreekuur. Dit spreekuur is elke maandag van **15.00 tot 15.30 uur** in de projectwoning.

8.5 Tijdelijke verhuur

Om de leefbaarheid goed te houden, kunnen wij vrijkomende woningen tijdelijk aan anderen in gebruik of in verhuur geven. Bijvoorbeeld aan een externe organisatie die hierin gespecialiseerd is. Hiermee willen wij voorkomen dat de leefbaarheid minder wordt door leegstaande woningen. Ook vinden wij het belangrijk dat tijdelijke gebruikers/huurders een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Tijdelijke gebruikers/huurders vallen **niet** onder het Sociaal Plan.



8.6 Onderhoud aan de woning

Alleen de meest noodzakelijke reparaties worden aan de woningen uitgevoerd. Zo worden de woningen bijvoorbeeld wind- en waterdicht gehouden.

8.7 Leeghalen woning(en)

Soms wordt een woning niet meer tijdelijk verhuurd. In dat geval halen wij voor de veiligheid de meest belangrijke dingen uit de woning. Eventuele (rol)gordijnen blijven hangen, zodat de woning er aan de buitenkant bewoond uitziet.

8.8 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

DeltaWonen overlegt regelmatig met de klankbordgroep De Keersluis. Ook bespreken we dan de leefbaarheid aan de Harm Smeengekade 18.



Verschil van mening?

9.1 Als u het er niet mee eens bent

Het kan gebeuren dat u ergens ontevreden over bent en een klacht heeft. In dat geval doen wij ons uiterste best om uw klacht op te lossen. Heeft u inderdaad een klacht? Laat dit dan weten aan onze projectleider sociaal. Komt u samen niet tot een oplossing? Dan kunt u uw klacht schriftelijk aan deltaWonen sturen.

Ook dan kan het gebeuren dat we er samen niet goed uitkomen. Bijvoorbeeld omdat u niet tevreden bent over de manier waarop de klacht is afgehandeld of over de oplossing die is voorgesteld. In zulke gevallen heeft u de mogelijkheid om naar de klachtenadviescommissie van deltaWonen te gaan. Op onze website vindt u het adres en de werkwijze van de Klachtenadviescommissie (www.deltawonen.nl).

U kunt niet met alle klachten naar de Klachtenadviescommissie. Voor klachten over een huurverhoging bijvoorbeeld kunt u terecht bij de Huurcommissie of de Kantonrechter.

9.2 Onvoorziene situaties of bijzondere omstandigheden

Is er een situatie die niet in dit Sociaal Plan is beschreven? Of is er een geval waarin u als huurder, zonder dat dit de bedoeling is, onterecht wordt benadeeld? Dan heeft deltaWonen de mogelijkheid om in positieve zin van het Sociaal Plan af te wijken. Dit moet dan wel passen binnen de wettelijke kaders.

Adressen deltaWonen

🏠 Postadres

Postbus 604
8000 AP Zwolle

☎ 038 851 02 00

✉ info@deltawonen.nl

🌐 www.deltawonen.nl
www.dewoningzoeker.nl
www.vereen.nu

🏠 Bezoekadres kantoor deltaWonen Zwolle

Veerallee 30 Zwolle

🕒 Openingstijden

maandag tot en met
vrijdag tussen 9.00 en
17.00 uur.

Spreekuur

Elke maandagmiddag van
15.00 – 16.00 uur in de
projectwoning van De Keersluis



Scan de QR code

voor meer informatie
over nieuwbouwproject
De Keersluis.



deltaWonen

Zwolle, juli 2026

Hoewel dit Sociaal Plan met de grootste zorg is samengesteld, kunnen er type- of drukfouten in zitten, waardoor de bepaling niet van toepassing is.