

HET SOCIAAL PLAN SLOOP

2023 - 2027



INHOUD

WOORDENLIJST	3
ALGEMEEN	4
HET SOCIAAL PLAN	
Voor wie geldt het Sociaal Plan?	5
Voor wie geldt het Sociaal Plan niet?	5
Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?	5
Welke informatie ontvang ik?	5
SLOOP	
Wat betekent de sloop van de woning voor mij?	6
Mag ik terugkeren naar een nieuwbouwwoning in het gebied waar ik nu woon?	7
Hoe wordt de volgorde bepaald van terugkeer naar de nieuwbouwwoning?	7
Tijdelijk verhuizen naar een andere woning?	8
VERGOEDINGEN	
Verhuisvergoeding bij verhuizing naar een permanente woning	9
Vergoedingen bij tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning	10
Aanpassing bedragen	10
WIJ KOMEN BIJ U OP BEZOEK	11
WAAR MAKEN WE VERDER AFSPRAKEN OVER?	
Beheerplan	12
Communicatie	12
Huurprijs	12
WMO-voorzieningen	13
GOED OM TE WETEN	
Bent u het oneens?	14
Bijzondere situaties	14
Tot slot	15

WOORDENLIJST

Huurdersbelangenorganisaties De huurdersbelangenorganisaties van Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners.

Herhuisvesting Een ander huis geven.

Huurovereenkomst Een huurovereenkomst voor woonruimte voor langere tijd (onbepaalde tijd) zoals de wet dit heeft beschreven.

Ongemakkenvergoeding Een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van de ingrijpende werkzaamheden.

Permanente woning Woning waarnaar wordt verhuisd vanuit een sloopwoning en waarvoor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt afgesloten.

Sloop Het slopen of verbouwen van het gehuurde wat niet mogelijk is met voortzetting van de lopende huurovereenkomst. Wat onder sloop wordt verstaan is ook in de wet beschreven.

Sociaal Plan Officieel document opgesteld door Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners en hun huurdersorganisatie. In dit document zijn afspraken vastgelegd hoe omgegaan wordt bij sloop, renovatie en groot onderhoud en welke vergoedingen van toepassing zijn.

Stedelijk Gebied Eindhoven 9 gemeenten (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze gemeenten hebben een gezamenlijke Huisvestingsverordening vastgesteld. In de Huisvestingsverordening is de urgentieregeling vastgelegd die de woningtoewijzing aan dringend woningzoekenden regelt.

Wisselwoning Een tijdelijke woning die vloerbedekking en gordijnen heeft. Een huurder kan hier tijdelijk naar toe verhuizen met al zijn/haar spullen wanneer hij/zij terug wil keren naar een nieuwbouwwoning.

WMO Gemeenten moeten er voor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Woningcorporatie Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners.



Uw woning wordt gesloopt. Dit heeft gevolgen voor u als huurder. Uw woningcorporatie wil u in deze periode goed begeleiden. De woningcorporaties en hun Huurdersorganisaties (HO's) hebben daarom samen dit Sociaal Plan opgesteld. Dit Sociaal Plan is een officieel document waarin afspraken staan die te maken hebben met de sloop van uw woning.

Dit Sociaal Plan is geldig van 2023 tot en met 2027. De woningcorporaties en de HO's kijken na drie jaar of er aanpassingen nodig zijn. Dit kan ook eerder als hier aanleiding toe is.



Het slopen van een woning start niet zomaar. Daar wordt eerst goed over nagedacht. De woningcorporaties en HO's hebben daarom afspraken gemaakt. Zo zijn er afspraken gemaakt over mogelijke (tijdelijke) herhuisvesting en vergoedingen. Met dit plan zorgen de woningcorporaties er voor dat ze allemaal op dezelfde manier communiceren.

Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Wanneer er een besluit is genomen om uw woning te slopen, dan geldt het Sociaal Plan. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders van Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners, die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Ook moet u op het adres ingeschreven staan bij de gemeente en hier wonen.

Voor wie geldt het Sociaal Plan niet?

Het Sociaal plan geldt niet wanneer de woningcorporatie een procedure heeft gestart om de huurovereenkomst met u te stoppen door bijvoorbeeld woonfraude, betalingsachterstand of overlast.

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan gaat in vanaf het moment dat u de aangetekende brief ontvangt over het sloopbesluit.

Welke informatie ontvang ik?

Naast dit Sociaal Plan krijgt u van uw woningcorporatie uitgebreide informatie wat er precies gaat gebeuren met uw woning als deze gesloopt wordt. U wordt altijd schriftelijk geïnformeerd en wij komen bij u op huisbezoek of er vindt een bewonersavond plaats.

U krijgt in ieder geval meer informatie over:

- wat het besluit tot sloop voor u betekent
- welke planning er is gemaakt en wanneer u uw woning moet verlaten
- hoe u aan een andere woning komt
- wat dit betekent voor de hoogte van uw huurprijs
- welke hulp u krijgt
- wat u zelf kunt doen

Krijgt u bericht dat uw woning wordt gesloopt? Dan mag u met voorrang verhuizen naar een andere woning. De woningcorporatie informeert u over het definitief sloopbesluit. Deze schriftelijke informatie ontvangt u minimaal 12 maanden voordat de sloop gaat beginnen. Wij houden ons aan de afspraken die we met de gemeente hebben gemaakt over het verhuren van woningen en urgentie bij sloop.

Wat betekent de sloop van de woning voor mij?

- De woningcorporatie geeft u een urgentie. Deze urgentie is geldig voor 6 maanden en kan verlengd worden tot één jaar.
- U schrijft zich in bij Wooniezie.nl. Met de urgentie zoekt u zelf naar een andere woning via Wooniezie.
- Lukt het u niet om zelf een andere woning te vinden? Dan helpen wij u bij het zoeken.
- De urgentie geldt voor alle woningen die in bezit zijn van de woningcorporaties binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Wordt uw woning gesloopt in Helmond? Dan krijgt u ook voorrang in bijvoorbeeld Eindhoven of Waalre. Voor huurders van woCom in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Laarbeek en Someren geldt in plaats van een urgentieregeling de voorrangregeling voor alle woCom-woningen in de gemeente waarin u woont.
- Het kan voorkomen dat meerdere urgent woningzoekenden op dezelfde woning reageren. Er zijn afspraken gemaakt wie dan als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uw woningcorporatie informeert u hierover als dit speelt.
- Wanneer u 2 aangeboden woningen weigert, dan laten we de huurovereenkomst beëindigen door de rechter.
- Bij het toewijzen van een woning houden we rekening met uw inkomen.
- Voor het verhuizen en inrichten van uw nieuwe woning krijgt u een vaste verhuisvergoeding. De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald door de wet.
- Heeft u zelf het een en ander veranderd aan uw woning, dan worden er afspraken met u gemaakt of u hier wel of geen vergoeding voor krijgt.

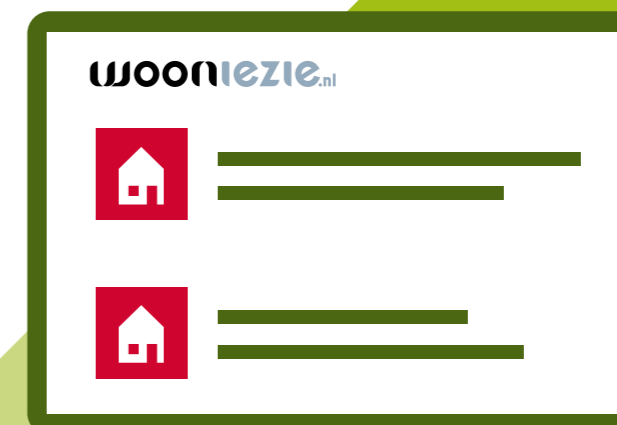
Mag ik terugkeren naar een nieuwbouwwoning in het gebied waar ik nu woon?

U kunt dit aangeven bij uw woningcorporatie. Uw woningcorporatie kan voorwaarden stellen. Zo kan de woningcorporatie er voor kiezen om niet alle nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan huurders uit een woning die gesloopt moet worden. Per project bepaalt de woningcorporatie vooraf hoeveel huurders uit een sloopwoning een nieuw te bouwen woning kunnen huren.

Hoe wordt de volgorde bepaald van terugkeer naar de nieuwbouwwoning?

Wanneer er meerdere huishoudens tegelijk willen verhuizen, wordt de volgorde bepaald door:

- de volgorde van sloop. Dit betekent dat de huurder waarvan de woning het eerste gesloopt wordt, voorgaat op de huurder waarvan de woning later gesloopt wordt.
- de woontijd van de huurder die de woning gaat verlaten. Dit betekent dat de huurder die 2 jaar huurt, voor gaat op een huurder die 1 jaar huurt.



Tijdelijk verhuizen naar een andere woning?

Als u uw woning verlaat vanwege sloop en wilt terugkeren naar een vervangende nieuwbouw huurwoning, kunt u tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. De nieuwbouwwoning moet dan wel liggen in het gebied waar uw te slopen woning in staat. Bij het verhuizen naar een wisselwoning gelden de volgende afspraken:

- Voor het gebruik van de wisselwoning wordt tussen u en verhuurder een gebruiks-overeenkomst of een huurovereenkomst afgesloten voor maximaal 2 jaar. Een half jaar voordat de 2 jaar aflopen bespreekt de woningcorporatie met u hoe nu verder.
- Voor de wisselwoning geldt een vastgestelde huurprijs. Wanneer die huurprijs hoger is dan de huur van de woning die u verlaat, dan krijgt u korting op de huurprijs van de wisselwoning. Hierdoor wordt de huurprijs van de wisselwoning net zo hoog als de huur van de te verlaten woning.
- Jaarlijks wordt de huur aangepast.
- De wisselwoning is schoon, heeft raambekleding en vloerbedekking en de muren zijn gesausd of behangen.
- Wanneer de huidige woning een WMO-aanpassing heeft, wordt er zoveel mogelijk in overleg met de gemeente maatwerk geleverd.
- U verlaat de wisselwoning zodra u een andere woning toegewezen heeft gekregen.
- De woningcorporatie geeft u voldoende tijd (maximaal 1 maand) om uit de wisselwoning te verhuizen.
- Als u voor altijd in de wisselwoning wilt blijven wonen en de woningcorporatie hiermee akkoord gaat, dan wordt de huurovereenkomst omgezet naar onbepaalde tijd. In dat geval is de reguliere huurprijs van de woning van toepassing. De woningcorporatie kan een vergoeding vragen voor de raambekleding en vloerdekking.



Verhuisvergoeding bij verhuizing naar een permanente woning

Wanneer u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en uw woning wordt gesloopt, krijgt u de volgende vergoedingen:

- Een vergoeding van €6505. Op dit bedrag is geen btw van toepassing. De hoogte van deze vergoeding wordt ieder jaar door de wet bepaald.
- Alleen als u na de ingangsdatum van het Sociaal Plan verhuist, krijgt u de hele vergoeding.
- U ontvangt zo snel mogelijk nadat u de woning heeft opgezegd 75% van de vergoeding.
- U ontvangt de andere 25% van de vergoeding zo snel mogelijk nadat u de sleutels van de woning heeft ingeleverd. Daarbij geldt dat u de woning oplevert zoals is afgesproken.
- U ontvangt deze 25% van de vergoeding niet wanneer u:
 - de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten
 - de woning niet achterlaat zoals is afgesproken
 - een betalingsachterstand heeft of andere kosten open heeft staan
 Dan wordt deze 25% verrekend met gemaakte kosten en/of de betalingsachterstand.
- Als vóór de schriftelijke huuropzegging van de sloopwoning de laatste huurder is komen te overlijden, hebben erfgenamen geen recht op een vergoeding.

Als uw woning wordt gesloopt heeft u misschien recht op een vergoeding

Vergoedingen bij tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning

Verhuist u door sloop van uw woning naar een wisselwoning? Dan krijgt u als u de wisselwoning verlaat één keer een extra vergoeding van €659.

Aanpassing bedragen

Alle in dit Sociaal Plan genoemde bedragen gelden in 2023. Ieder jaar worden deze bedragen aangepast.

Wij komen bij u op bezoek

We begrijpen dat slopen een grote invloed heeft op u. Daarom komen we graag bij u op bezoek. Tijdens het bezoek gaan we:

- uitleggen waarom we uw woning gaan slopen.
- u informeren over uw rechten en plichten, zoals afgesproken in dit Sociaal Plan.
- samen met u kijken wat uw woonwensen zijn en bespreken we de mogelijkheden om u daarin te helpen.
- samen kijken naar de veranderingen die u in uw woning heeft aangebracht en wat daar mee gaat gebeuren. Bij veranderingen die u heeft aangebracht in uw woning houden de woningcorporaties zich aan de afspraken die zij in hun beleid hebben gemaakt.

De afspraken die we maken tijdens het huisbezoek leggen we schriftelijk vast. Deze worden ondertekend door u en de woningcorporatie. U ontvangt hier een kopie van.



Beheerplan

Wanneer een sloop- en een nieuwbouwplan verder wordt uitgewerkt, dan stelt de woningcorporatie samen met alle betrokken partijen een beheerplan op. Zaken die daarin worden vastgelegd, gaan over:

- het leefbaar houden van het woongebouw tot de uiteindelijke sloop
- tijdelijke verhuur
- toezicht in de wijk / op het complex
- het tegengaan van vervuiling
- bereikbaar houden van de straten
- beperken van overlast door bouwwerkzaamheden

Communicatie

Wij informeren u regelmatig en houden u op de hoogte van de voortgang.

Huurprijs

- Vanaf het moment dat het sloopbesluit is genomen wordt de huurprijs van uw woning niet meer verhoogd.
- We willen natuurlijk niet dat u dubbele huurlasten heeft. Uw woningcorporatie maakt hier met u afspraken over. Hierbij geldt dat als er openstaande posten zijn, deze verrekend worden met de vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten.

WMO-voorzieningen

Als u WMO-voorzieningen heeft dan beoordelen wij deze eerst en na goedkeuring plaatsen wij deze terug in uw nieuwe woning. Dit gebeurt op basis van een nieuwe WMO-aanvraag. De woningcorporatie bereidt deze aanvraag samen met u op tijd voor. Daardoor kunnen deze voorzieningen op tijd geplaatst worden. Sommige voorzieningen uit uw oude woning kunt u zelf meenemen naar uw nieuwe woning. Hierover informeren wij u verder.



Bent u het oneens?

Als u het oneens bent over de toepassing van de afspraken in dit Sociaal Plan kunt u een klacht indienen bij uw woningcorporatie. Komt u er vervolgens samen niet uit, dan kunt u bezwaar maken bij het bestuur van uw woningcorporatie.

Bijzondere situaties

Het kan gebeuren dat uw situatie niet staat beschreven in het Sociaal Plan. Of dat de afspraken vanuit het Sociaal Plan voor u minder gunstig zijn dan voor andere huurders. In deze gevallen kunt u de woningcorporatie vragen om van het Sociaal Plan af te wijken. De woningcorporatie kan in sommige gevallen afwijken van het Sociaal Plan. Er mag niet in uw nadeel worden afgeweken van het Sociaal Plan.

De woningcorporatie neemt uw verzoek in behandeling. Binnen 4 weken nadat het verzoek is ontvangen brengt de woningcorporatie u op de hoogte van het besluit. Op het besluit kan geen bezwaar worden gemaakt en dit kan niet worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.



Tot slot

De woningcorporaties zorgen voor betaalbaar, prettig en goed wonen. Hier hoort ook bij dat de keuze wordt gemaakt om woningen te slopen. Daar komt veel bij kijken en dat is voor u als huurder heel ingrijpend. Uw woningcorporatie staat voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden en u zo goed mogelijk te begeleiden.

We begrijpen dat het slopen van de woning heftig voor u kan zijn. Daarom zorgt uw woningcorporatie voor begeleiding. Heeft u vragen? Stel ze dan gerust!



Dit Sociaal Plan is tot stand gekomen in samenwerking met:

