

Het Sociaal Plan

2023 – 2027

SLOOP

Welke afspraken zijn er gemaakt, hoe kom ik aan een andere woning en krijg ik een vergoeding?

Inhoud

Algemeen.....	3
Woordenlijst	4
Het Sociaal Plan	5
Sloop.....	6
Vergoedingen	8
Wij komen bij u op bezoek.....	9
Waar maken we verder afspraken over?.....	10
Goed om te weten.....	11

Algemeen

Uw woning wordt gesloopt. Dit heeft natuurlijk grote gevolgen voor u als huurder. Uw woningcorporatie wil u in deze periode goed begeleiden. De woningcorporatie en hun Huurdersbelangenverenigingen (HBV'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 corporaties en de HBV's kijken na drie jaar of er aanpassingen nodig zijn. Dit kan ook eerder als hier aanleiding toe is (bijvoorbeeld veranderende wet- en regelgeving).

Woordenlijst

<i>Huurdersorganisaties:</i>	De huurdersbelangenorganisaties van Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners.
<i>Huurovereenkomst:</i>	Een huurovereenkomst voor woonruimte voor langere tijd (onbepaalde tijd) zoals de wet dit heeft beschreven.
<i>Ongemakkenvergoeding:</i>	Een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van de ingrijpende werkzaamheden.
<i>Permanente woning:</i>	Woning waarnaar wordt verhuisd vanuit een sloopwoning en waarvoor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt afgesloten.
<i>Sloop:</i>	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.
<i>Sociaal Plan:</i>	Officieel document opgesteld door Woningstichting Compaen, WoCom, Woonpartners en Volksbelang en hun huurdersorganisaties. In dit document zijn afspraken vastgelegd hoe omgegaan wordt bij sloop, renovatie en groot-onderhoud en welke vergoedingen van toepassing zijn.
<i>Wisselwoning:</i>	Een tijdelijke woning die vloerbedekking en gordijnen heeft. Een huurder kan hier tijdelijk naar toe verhuizen met al zijn spullen wanneer hij/zij terug wil keren naar een nieuwbouwwoning.
<i>Wmo:</i>	Gemeenten moeten er voor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
<i>Woningcorporatie:</i>	Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners.

Het Sociaal Plan

Het slopen van een woning start niet zomaar. Daar wordt eerst goed over nagedacht. De woningcorporaties en Huurdersbelangenorganisaties (HBO's) hebben daarover afspraken gemaakt. Zo zijn er afspraken gemaakt over mogelijke (tijdelijke) herhuisvesting en vergoedingen. Met dit plan zorgen de woningcorporaties er voor dat we 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 corporatie een procedure heeft gestart om de huurovereenkomst met u te ontbinden 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 heeft ontvangen 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.

Sloop

Als u bericht krijgt 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 u?

- 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 binnen 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.
- 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 hier over als dit speelt.
- Wanneer u twee 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.

Krijgt u voorrang bij een nieuwbouw huurwoning?

Wilt u verhuizen naar een nieuwbouwwoning in het gebied waar u nu al woont? Dan kunt u dit aangeven bij uw woningcorporatie. Uw woningcorporatie kan voorwaarden stellen. Zo kan de woningcorporatie er voor kiezen om niet alle nieuwbouwwoningen aan huurders uit een woning die gesloopt moet worden toe te wijzen. Per project bepaalt de woningcorporatie vooraf hoeveel huurders uit een sloopwoning een nieuw te bouwen woning kunnen huren. Wanneer er meerdere huishouden willen verhuizen, wordt de volgorde bepaald door:

- de volgorde van sloop;
- de woonduur van de huurder die de woning gaat verlaten. Dit betekent dat de huurder die twee jaar huurt, voor gaat op een huurder die één 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 gebruiksovereenkomst of een huurovereenkomst afgesloten voor maximaal twee jaar. Een half jaar voordat de twee jaar afloopt 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, voorzien van raambekleding, vloerbedekking en de muren zijn gesausd of behangen.
- Wanneer de huidige woning is voorzien van een WMO-aanpassing, 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 één maand) om uit de wisselwoning te verhuizen.
- Als u voor altijd in de wisselwoning wilt blijven wonen en de woningcorporatie hiermee instemt, 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.

Vergoedingen

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 € 6,505. 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;
 - ✓ wanneer u de woning niet achterlaat zoals is afgesproken;
 - ✓ wanneer u een betalingsachterstand heeft of andere kosten open heeft staan 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.

Vergoedingen bij tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning

Wanneer u door sloop van uw woning tijdelijk verhuist naar een wisselwoning krijgt u als u de wisselwoning verlaat, naast bovengenoemde vergoeding, één keer een extra vergoeding van € 659,-.

Aanpassing bedragen

Alle in dit Sociaal Plan genoemde bedragen gelden in 2022. 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 en worden ondertekend door u en de woningcorporatie. U ontvangt hier een kopie van.

Waar maken we verder afspraken over?

Beheerplan

Wanneer 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, zodat de voorzieningen op tijd geplaatst kunnen worden. Sommige voorzieningen uit uw oude woning kunt u zelf meenemen naar uw nieuwe woning. Hierover informeren wij u verder.

Goed om te weten

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 vier 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 uw klaar om al uw vragen te beantwoorden en u zo goed mogelijk te begeleiden.