



Sloop van
uw woning

Sociaal plan

woonCompagnie



Dit sociaal plan hebben we samen opgesteld, in uw belang. De Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) waren betrokken bij het maken van dit sociaal plan. Samen met de SHO is het plan uiteindelijk officieel vastgesteld. Afwijken van dit sociaal plan is mogelijk, maar alleen als dit voor u als bewoner geen nadelen oplevert.

U woont in een huurwoning die in de toekomst wordt gesloopt. Dan wilt u natuurlijk weten wat dit voor u betekent en wat u van ons kunt verwachten. Dat vertellen wij u in dit sociaal plan.

De kwaliteit van onze woningen staat voorop

Die moet goed zijn. Daarom kiezen we ervoor om woningen te onderhouden, aan te passen of op te knappen. Soms besluiten we woningen te slopen om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw. Vaak zijn die nieuwbouwplannen onderdeel van een complete herindeling van een hele buurt of wijk.

We brengen u op de hoogte van wat er gaat gebeuren

Zoals u weet, zijn wij van plan uw woning in de toekomst te slopen. We snappen dat de sloop van een woning een ingrijpend proces is dat veel vragen oproept. Daarom is het belangrijk dat we duidelijke afspraken maken. En die vastleggen. Dat doen we in dit sociaal plan. Met dit plan laten we u weten wat er gaat gebeuren en wat dit voor u betekent.

Een antwoord op al uw vragen, zodat u weet waar u aan toe bent

Bij een slooproject komt veel kijken. Wanneer wordt uw woning gesloopt? Hoe zit het met vervangende woonruimte en de verhuizing? Welke vergoedingen gelden er en kunt u eventueel terugkeren naar de nieuwbouw op uw vertrouwde stek? In dit sociaal plan beantwoorden we al deze vragen zo goed mogelijk. Zodat u weet waar u aan toe bent.



Begrippenlijst sociaal plan

In een sociaal plan worden vaak lastige of juridische begrippen gebruikt. Daar ontkomen we helaas niet aan. We zetten ze graag voor u op een rij.

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd:

Een term voor een 'normale' huurovereenkomst zonder einddatum.

Dringend eigen gebruik:

Wooncompagnie heeft de woning nodig om een plan te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld om via sloop ruimte te maken voor nieuwbouw. Het is één van de redenen waarom een verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen.

Bemiddeling:

Dit betekent dat we, samen met de huurder(s), op zoek gaan naar een andere woning. Wooncompagnie biedt maximaal drie woningen aan die, naar redelijkheid, aansluiten bij de wensen en behoeften van bewoners.

Sloopbestemming:

Woningen met een sloopbestemming worden op termijn gesloopt.

Sloopbesluit:

Woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen worden na 24 maanden gesloopt. Is het sloopbesluit genomen? Dan gelden voor bewoners met een huurovereenkomst zonder einddatum de afspraken zoals opgenomen in het sociaal plan.

Herstructureringsurgent:

Gaan wij uw woning slopen? Dan heeft u recht op vervangende woonruimte. Om een nieuwe huurwoning te krijgen, krijgt u van ons urgentie. Dit betekent dat u in uw huidige gemeente voorrang krijgt op woningzoekenden zonder urgentie. Voorwaarde is dat u de sloopwoning voor onbepaalde tijd huurt en het sociaal plan is goedgekeurd. Herstructureringsurgentie geldt alleen voor woningen in uw huidige gemeente.

Vervangende nieuwbouw:

Een nieuwbouwwoning die in de plaats komt van de gesloopte woning.

Netto huur:

De netto huur is de kale huurprijs. De prijs die u betaalt voor de woonruimte, zonder servicekosten.

Bruto huur:

Dit is de netto (kale) huur inclusief eventuele servicekosten.

Passende vervangende woonruimte:

Woonruimte die een huurder gezien het inkomen kan betalen. Ook is het een woningtype waarvan de woninggrootte (vierkante meters) tenminste gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat.

Woonduur:

De aaneengesloten periode waarin een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.





We begeleiden u tijdens dit uitgebreide proces

Zoals gesteld is de sloop van een woning een uitgebreid en lang proces. U moet op termijn uw woning verlaten en daarmee afscheid nemen van uw vertrouwde stek. Bij dit proces begeleiden wij u zo goed mogelijk. We informeren u over de stappen die we samen met u doorlopen. Schriftelijk en tijdens een persoonlijk gesprek bij u thuis. Want dat praat wel zo makkelijk. Is er iets niet helemaal duidelijk? Vraag het ons en wij leggen het graag aan u uit.

De sloop van uw woning, een proces in stappen

Als het gaat om geplande sloopwerkzaamheden, nemen we verschillende stappen. Welke stappen zijn dat en wat betekent dit voor u als bewoner?

De woning wordt in de toekomst gesloopt

De woning krijgt een sloopbestemming. Wij informeren u daar schriftelijk over. Voor woningen met een sloopbestemming is het nog niet precies duidelijk wanneer ze worden gesloopt. In deze fase gelden de regelingen uit het sociaal plan nog niet.

De woning wordt onderhouden, maar niet verbeterd

Bij een woning met een sloopbestemming wordt alleen het noodzakelijke onderhoud gedaan. Er worden dus geen verbeteringen aangebracht.

Als de woning vrijkomt, wordt deze weer (tijdelijk) verhuurd

Op een bepaald moment komen woningen (met sloopbestemming) bij u in de buurt vrij. Deze woningen krijgen normaal gesproken nieuwe, tijdelijke huurders. In de advertentie wordt duidelijk aangegeven dat de woning in de toekomst wordt gesloopt. De nieuwe huurders worden hier vóór de ondertekening van de huurovereenkomst nog eens op gewezen. Een woning kan ook tijdelijk in handen worden gegeven aan een organisatie die is gespecialiseerd in het beheer van leegstaande woningen.

Het sloopbesluit, de woning wordt na 24 maanden gesloopt

Wooncompagnie neemt een sloopbesluit. Dat betekent dat een woning na een periode van 24 maanden wordt gesloopt. U krijgt hier als huurder schriftelijk bericht over. Dat geldt ook voor omwonenden en andere belanghebbenden. Nadat het sloopbesluit is genomen, gelden voor bewoners met een huurovereenkomst zonder einddatum de afspraken uit het sociaal plan.

U wordt uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst

Huurders en huurdersvereniging worden uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst praten wij u uitgebreid bij over het sloopbesluit, de manier waarop wij voor een andere woning zorgen en overige procedures. Ook uw vragen beantwoorden wij tijdens deze bijeenkomst zo goed mogelijk.

U krijgt bezoek van een medewerker van Wooncompagnie

Samen bespreken we uw woonwensen en de mogelijkheden voor vervangende woonruimte. Dit persoonlijke gesprek houden wij zo snel mogelijk (uiterlijk binnen zes maanden na het sloopbesluit). Van het gesprek wordt een verslag gemaakt. U ontvangt hiervan een kopie.

De huur wordt opgezegd, in elk geval zes maanden voor de sloopdatum

Omdat de woning wordt gesloopt, moet de huur door Wooncompagnie worden opgezegd. Hierbij worden de wettelijke termijnen in acht genomen. Voor bewoners met een overeenkomst voor onbepaalde tijd betekent dit dat zij in elk geval zes maanden vóór de geplande sloopdatum een aangetekende brief ontvangen. In deze brief zegt Wooncompagnie de huur van de woning op, uiteraard met vermelding van de reden.

Voor de huurbeëindiging hebben wij uw instemming nodig

In de opzeggingsbrief vragen wij u om binnen zes weken te laten weten of u instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst. Als u niet instemt of niet reageert op de huuropzegging, vraagt Wooncompagnie de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen. Als de rechter ons verzoek toewijst, wordt meteen de einddatum van de huurovereenkomst vastgesteld. Uiteraard gaan we ervan uit dat het zover niet hoeft te komen.

Samen zoeken we naar een andere woning

U wilt natuurlijk verhuizen naar een woning die aansluit bij uw situatie. Daarom brengen we in een persoonlijk gesprek uw wensen en behoeften in kaart. Samen kijken we hoe u een andere woning kunt krijgen en op welk moment Wooncompagnie u hierbij gaat helpen.





Wat is uw woonkeuze?

Bij het zoeken naar een vervangende woning heeft u twee keuzes:

- U zoekt een geschikte woning waar u kunt blijven wonen
- U verhuist tijdelijk naar een andere woning en keert later terug naar de nieuwbouwwoning in uw oude straat

Wanneer heeft u recht op terugkeer?

U heeft recht op terugkeer naar de nieuwbouwwoning in de buurt waar u nu woont als deze nieuwbouwwoning gezien uw persoonlijke situatie passend voor u is. U kunt hierbij denken aan uw leeftijd of het aantal personen dat in de woning betreft. Dit recht is eenmalig en alleen geldig bij de éérste toewijzing na oplevering van deze nieuwe woning. Als meer bewoners reageren op terugkeer naar dezelfde woning, dan heeft degene met de langste woonduur in de huidige woning de eerste keus.

U zoekt zelf naar een woning, met voorrang

Als uw woning wordt gesloopt bent u herstructureringsurgent. Dat betekent dat u voorrang heeft op verschillende woningen in uw eigen gemeente. In het eerste jaar kunt u zelf reageren op woningen die u aanstaan. Juist omdat u voorrang heeft, lukt het u vaak om in een relatief korte tijd een woning te vinden die bij uw situatie past.

Er gelden enkele speciale 'voorrangsregels'

Een herstructureringsurgent gaat niet vóór een medische of sociale urgentie. Deze doelgroepen hebben namelijk maar een korte periode om een woning te accepteren. Als er twee herstructureringsurgenten reageren op dezelfde woning, krijgt de herstructureringsurgent met de langste woonduur in de huidige woning de woning aangeboden.

U kunt zelf op een woning reageren, via Woonmatch

U reageert zelf op het woningaanbod van Woonmatch. Wooncompagnie zorgt dat uw inschrijving het label herstructureringsurgent krijgt. Heeft u nog geen inschrijving? Dan kunt u deze aanmaken. Heeft u vragen of hulp nodig? Dan staan we u graag bij. Woont u in de regio Waterland? Dan bemiddelen wij direct voor u in de zoektocht naar een andere woning.





We wijzen een woning toe die past bij uw situatie

Het is belangrijk dat uw toekomstige woning past bij uw situatie. Daarom wijzen wij een woning toe die past bij uw inkomen en huishoudgrootte.

Verhuizen naar een koopwoning van Wooncompagnie, met voorrang

Sommige herstructureringsurgente van de te slopen woningen willen verhuizen naar een koopwoning. Op het moment dat Wooncompagnie een bestaande (lege) huurwoning in de betreffende gemeente te koop aanbiedt, krijgen herstructureringsurgente voorrang. De verkoop vindt plaats tegen de voorwaarden die gelden voor verkoop aan zittende huurders. Als meerdere herstructureringsurgente belangstelling tonen voor aankoop van dezelfde woning, wordt de woning aangeboden aan diegene met de langste woonduur in de huidige woning.

Bereken of u recht heeft op huurtoeslag


Als u staat ingeschreven op het nieuwe adres en de nieuwe huurprijs heeft doorgegeven aan de Belastingdienst, kunt u berekenen of u recht heeft op huurtoeslag. U doet dat op belastingdienst.nl

In het tweede jaar gaan wij actief voor u bemiddelen

Lukt het u niet om in het eerste jaar vervangende woonruimte te vinden? Dan zoekt Wooncompagnie actief naar passende woonruimte. Wooncompagnie biedt u maximaal drie (passende) woningen aan. U behoudt uw huidige inschrijving en zoekrecht bij Woonmatch.

Het komt bijna niet voor, maar we moeten het even vermelden

Wooncompagnie spant zich in om passende vervangende woonruimte te vinden. Als een huurder weigert mee te werken, heeft Wooncompagnie het recht een verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst aan de rechter voor te leggen. Hierbij houden we ons aan de geldende regels.





De huur opzeggen: hoe en wanneer?

Als u een andere woning heeft gevonden, zegt u de huur van uw sloopwoning op. Dit doet u snel en eenvoudig door in te loggen op onze website [wooncompagnie.nl](https://www.wooncompagnie.nl). U kunt ook bellen met met 088 17 18 190, u krijgt dan een formulier huuropzegging toegestuurd. U kunt uw huur opzeggen op elke werkdag van de maand. Dit hoeft dus niet op de eerste dag van de maand. De opzegtermijn is minimaal één maand. De Verhuisadviseur van Wooncompagnie neemt daarna contact met u op en bepaalt hoe u de woning achterlaat.

Welke financiële regelingen zijn er?

Verhuizen brengt altijd de nodige rompslomp met zich mee. Daarom is het goed dat u weet waar aan toe bent en waar u recht op heeft. Hieronder vindt u een overzicht.

U heeft recht op een verhuiskostenvergoeding

U krijgt van ons een tegemoetkoming in de verhuiskosten en het inrichten van de nieuwe woning. Deze verhuiskostenvergoeding bedraagt € 7.156,00 (prijsspeil 2023). Dit is een wettelijk vastgesteld minimumbedrag dat jaarlijks (per 1 maart) wordt aangepast. Wooncompagnie hanteert de meest recent vastgestelde tegemoetkoming.

Extra verhuiskostenvergoeding bij terugkeer naar vervangende nieuwbouw

Keert u terug naar een nieuwbouwwoning van het plan dat hoort bij dit sociale plan? Dan ontvangt u een extra tegemoetkoming in verband met de extra verhuizing. De tegemoetkoming voor deze extra verhuizing bedraagt bedraagt € 1.301,00 (prijsspeil 2023).

Een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Heeft u Zelf Aangebrachte Voorzieningen in uw woning? Bijvoorbeeld een dakkapel? Voor enkele van deze voorzieningen geeft Wooncompagnie een vergoeding. Om in aanmerking te komen voor deze vergoeding moet voldaan worden aan bepaalde criteria. We vertellen u daar graag meer over, bijvoorbeeld tijdens het huisbezoek. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald aan de hand van door Wooncompagnie vastgestelde normbedragen. Ook de afschrijvingstermijn speelt mee. Voor extra luxe voorzieningen, zoals een luxe badkamer of keuken, geldt geen hogere vergoeding. De vergoeding is gebaseerd op de standaardvoorziening.



We betalen de verhuiskostenvergoeding in twee delen uit

We betalen 75 % van deze tegemoetkoming uit bij de schriftelijke opzegging van de woning. De overige 25 % ontvangt u na het inleveren van de sleutels en een correcte eindopname van de te slopen woning. De vergoeding bij terugkeer naar de vervangende nieuwbouw keren we uit na het tekenen van de huurovereenkomst van deze nieuwbouwwoning. De vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen ontvangt u na het inleveren van de sleutels van de te slopen woning. De vergoedingen ontvangt u binnen 14 dagen en worden overgemaakt op het bij ons bekende rekeningnummer.

Heeft u op deze momenten een betalingsachterstand bij Wooncompagnie?

Dan overleggen wij met u of deze vergoedingen worden gebruikt om te verrekenen met de openstaande schuld.

Aanvullingen op dit sociaal plan

Het kan zijn dat er tijdens het proces aanvullingen volgen op dit sociaal plan. In dat geval krijgt u schriftelijk bericht van ons.

Is er iets nog niet helemaal duidelijk? Neem gerust contact op met uw Buurteam. We staan met alle plezier voor u klaar.

088 17 18 190

Ma t/m vrij van 8.00 tot 17.00 uur.

wooncompagnie.nl

Postadres:

Postbus 160, 1620 AD Hoorn

Bezoekadres:

Geldelozeweg 41, 1625 NW Hoorn

Volg ons ook op:



Prettig wonen
doe je samen