



2 sociaal plan bij sloop

Als er een plan wordt ontwikkeld voor sloop van uw woning of voor een ingrijpende woningverbetering waarbij u moet verhuizen dan komt daar veel bij kijken. Wat komt er op u af? En welke hulp en vergoedingen krijgt u van Woonborg?

Dit document is deel 2: het sociaal plan bij sloop. Het is een aanvulling op deel 1 (planvorming). U leest meer over wat u kunt verwachten en u krijgt informatie over uw rechten en plichten.

Wat kunt u verwachten?

In deel 1 staat beschreven hoe we in zes stappen gaan van idee naar afronding. Deze zes stappen zijn als volgt:



stap 1 idee vormen



stap 2 projectplan maken



stap 3 uw persoonlijke situatie



stap 4 voorbereiding



stap 5 uitvoering



stap 6 oplevering en nazorg

Als het kan, denkt u mee

Kunt u straks terug naar een nieuwbouwwoning of naar de verbeterde woning? En wilt u dat ook? Dan kunt u over een aantal punten meedenken. Daarover informeren wij u. Er moeten veel keuzes gemaakt worden voordat het plan klaar is.

We bespreken met u wat voor u belangrijk is

Dit doen we tijdens een huisbezoek. Wat zijn uw woonwensen en kunnen we daaraan tegemoet komen? We kijken met u naar de kosten die u kunt verwachten. En de hulp en vergoedingen die u van Woonborg krijgt. De afspraken die we met elkaar maken staan in het bewonersdocument.

We willen graag dat iedereen instemt met het plan. Als minimaal 70% van de bewoners instemt met het projectplan leggen we het plan voor aan het bestuur van Woonborg. Het bestuur besluit dan het plan verder te ontwikkelen.

Is het besluit genomen? Dan ontvangt u een brief van ons waarin het besluit om te slopen staat. Wij vermelden de ingangsdatum (peildatum) van het Sociaal plan bij sloop. Vanaf deze datum heeft u 12 maanden de tijd om een andere woning te vinden. De huur van uw huidige woning wordt niet meer verhoogd. Het Sociaal plan bij sloop geldt ook als u niet instemde met het plan. Soms is de periode om andere woonruimte te zoeken langer. De termijn staat in de brief.

U ontvangt in ieder geval 6 maanden voor de einddatum een brief met een bevestiging van de beëindiging van uw huurcontract. Natuurlijk mag u zelf ook de huur al eerder opzeggen.

Een nieuw thuis vinden

U bepaalt zelf waar u wilt gaan wonen. Als u opnieuw van Woonborg wilt huren, dan krijgt u herhuisvestingsurgentie op uw inschrijving als woningzoekende. Hiermee heeft u voorrang op andere woningzoekenden. Staat u al ingeschreven als woningzoekende? De opgebouwde inschrijftijd behoudt u.

Andere woning zoeken van Woonborg

U reageert zelf op beschikbare woningen. Voor de regio Drenthe worden de woningen via Thuis Kompas aangeboden. In de gemeente Groningen gebeurt dat via Woningnet Groningen. U bent afhankelijk van het aanbod wat beschikbaar komt. Heeft u hulp nodig bij het reageren op woningen? Geef het door aan uw contactpersoon bij Woonborg. Wij kijken dan met u mee.

Spelregels woningtoewijzing

De algemene spelregels voor woningtoewijzing gelden ook voor woningzoekenden met herhuisvestingsurgentie. Dat betekent dat de huishoudgrootte, uw leeftijd en inkomen passend moeten zijn bij de woning. Er is een uitzondering. Is uw inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen? Dan komt u als woningzoekende met herhuisvestingsurgentie toch in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Heeft u wensen om te kopen? Geef het aan bij Woonborg. We denken graag met u mee in mogelijkheden op de woningmarkt.

Vorrang bij woningtoewijzing

Het kan gebeuren dat u reageert op een woning waar ook andere woningzoekenden met herhuisvestingsurgentie op reageren. In dat geval wordt de woning als volgt toegewezen:

1. Aan de huurder die voldoet aan de spelregels zoals genoemd in de alinea hierboven.
2. Aan de huurder van wie de woning als eerste beschikbaar moet komen in verband met sloop of woningverbetering.
3. Aan de huurder die voor onbepaalde tijd wil huren en de woning niet als wisselwoning huurt.
4. Aan de huurder die het langst de te slopen woning heeft gehuurd.

Geen inschrijfgeld en administratiekosten

U betaalt geen inschrijfgeld als u ingeschreven wordt als woningzoekende met herhuisvestingsurgentie. Er worden ook geen acceptatiekosten in rekening gebracht als u een nieuw huurcontract tekent.



De woning verlaten

Nadat de huur van de woning is beëindigd, heeft u een maand de tijd om de woning te verlaten en op te leveren aan Woonborg. U laat de woning leeg en bezemschoon achter. De vloerbedekking mag blijven liggen. U kunt ook de raambekleding laten hangen. U laat de tuin opgeruimd en verzorgd achter. Heeft u een portiek of balkon, dan laat u deze leeg en bezemschoon achter. Vergeet u niet adreswijzigingen door te geven?

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

U hoeft de woning niet terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Als er persoonlijke eigendommen zijn aan of rondom uw woning, dan moet u die wel weghalen. Denk aan schuurtjes of veranda's. Beplanting in de tuin kunt u achterlaten of meenemen. Eigendommen in de woning, zoals een zelf aangebrachte voorziening in de keuken of badkamer kunt u meenemen of achterlaten.

Heeft u in het verleden toestemming gekregen van Woonborg voor de aanpassing? Bekijk dan uw ZAV aanvraag voor meer informatie. Uiteraard kunt u bij vragen ook contact opnemen met Woonborg.

Regeling WMO voorzieningen

Aanpassingen in uw oude woning op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden in overleg met u door ons overgeplaatst naar uw andere woning. Dit doen we gratis ook voor een wisselwoning. Soms is het niet mogelijk of nodig om een WMO voorziening over te plaatsen. Dan doen we het ook niet. Denk bijvoorbeeld aan een traplift als u van een gezinswoning naar een gelijkvloerse woning verhuist.

Woning reserveren om naar terug te keren

Kunt u straks terugkeren naar uw woning in het nieuwbouwplan en wilt u dat ook? Als woningzoekende met herhuisvestingsurgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. Als het kan, krijgt u voorrang voor uw eigen huisnummer. Bij nieuwbouw kan de kavelindeling anders zijn. Wij spreken met u af naar welke woning u terugkeert.



Verhuizing

Wettelijke verhuiskostenvergoeding

Als uw woning gesloopt wordt, heeft u recht op de wettelijke verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van dat moment. De hoogte van de vergoeding wordt elk jaar opnieuw door de Rijksoverheid vastgesteld en kunt u vinden op internet. Natuurlijk informeren wij u ook over de hoogte.

Voor een wisselwoning krijgt u geen verhuiskostenvergoeding. U krijgt de vergoeding eenmalig op het moment dat u definitief verhuist naar een andere woning. Woonborg maakt de vergoeding in twee delen naar u over: het bedrag min € 500 euro na opzegging van uw woning. Woonborg betaalt de resterende € 500 nadat de woning correct is opgeleverd. En u de sleutels heeft ingeleverd.

Verhuisregeling

Kunt u zelf uw verhuizing organiseren?

- Dan ontvangt u € 750 als extra tegemoetkoming in uw verhuiskosten.

Kunt u niet zelf de verhuizing organiseren?

- Dan kunt u gebruikmaken van een verhuisbedrijf via Woonborg. U betaalt een eigen bijdrage van € 250. Woonborg betaalt de overige kosten van het verhuisbedrijf. U krijgt verhuisdozen en hulp bij de verhuizing van uw dozen en meubilair. U zorgt zelf voor het inpakken en uitpakken.

Heeft u specifieke wensen en worden de kosten daardoor hoger? Dan zijn de extra kosten voor uw rekening. Overleg dit vooraf goed met Woonborg. Keert u terug naar een woning? Dan kunt u voor beide verhuizingen gebruikmaken van de verhuisregeling.

Geen dubbele huur

Als u gaat verhuizen, dan maakt u korte tijd gebruik van twee huurwoningen. Om dubbele huurlasten te voorkomen hoeft u één maand geen huur te betalen voor de woning die u verlaat. U betaalt wel voor beide woningen de energiekosten.

Gasloos huis: inductie kooktoestel en pannenset

Bent u gewend te koken op gas en heeft uw nieuwe woning geen gasaansluiting in de keuken? Dan krijgt u een tegemoetkoming van € 850 voor het aanschaffen van nieuwe apparatuur en pannen.

Voorwaarden uitbetaling

Heeft u openstaande rekeningen bij Woonborg? Dan nemen we contact met u op (en/of instanties). We overleggen met u of u de vergoedingen die u ontvangt, wilt verrekenen met openstaande rekeningen.

Geen tegemoetkoming bij bedrijfsactiviteiten

Soms heeft een bewoner bedrijfsactiviteiten aan huis. Wij komen niet tegemoet in kosten aan huurders die door de verhuizing bedrijfsinkosten mislopen. Ook niet als u toestemming heeft van Woonborg voor de uitvoering van deze activiteiten.



Wisselwoning

Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning

Wilt u terugkeren? En kan dat ook? Dan heeft u voor de tussenperiode een tijdelijke woning nodig. Dat is een wisselwoning. Bestaat het plan uit meerdere fasen van sloop of verbouwing? Dat kunt u soms een wisselwoning krijgen in het project. Lukt dat niet, dan kijken we met u in het beschikbare aanbod naar een passende woning.

Hoe ziet een wisselwoning eruit?

Een wisselwoning is schoon en gestoffeerd met raambekleding en vloerbedekking. In alle redelijkheid maken we afspraken met u over de afwerking van de wanden en het houtwerk. Dat geldt ook voor de tuin en de omheining. Als u de wisselwoning verlaat, dan levert u de woning weer in dezelfde staat op.

De huur van een wisselwoning

Voor de wisselwoning in een project betaalt u een vaste prijs die Woonborg bij het maken van het projectplan vaststelt. Huurt u een wisselwoning buiten het project? Dan hoeft u niet het volledige kale huurbedrag te betalen van de andere woning. U betaalt een kale huurprijs die op 50% zit tussen de huidige kale huurprijs en de kale huurprijs van de gekozen woning.

Blijven wonen in de wisselwoning

Het komt regelmatig voor dat bewoners in de wisselwoning willen blijven. Als de woning geen onderdeel uitmaakt van het project, dan kunt u hiervoor een verzoek indienen bij Woonborg. Is het mogelijk? Dan sluiten we met u een huurcontract af voor onbepaalde tijd. Uw huurprijs verandert in de kale huurprijs passend bij de woning. Wij halen de kosten voor het klaar maken van de wisselwoning en het tekort aan betaalde huur af van de verhuiskostenvergoeding. Blijft er dan nog geld over? Dan betalen we dit aan u uit.

Tijdelijke verhuur van woningen

Als het mogelijk is, verhuren we tijdelijk leegstaande woningen. Dat doen we om de leefbaarheid in de buurt goed te houden. En met het oog op de woningnood. Soms kan een woning verhuurd worden als wisselwoning in het project. En anders betrekken we een externe partij die gespecialiseerd is in tijdelijke huisvesting.

Onderhoud tuinen/portieken/algemene ruimte

In de lente, de zomer en herfst beheren we de tuinen van leegstaande woningen. Dat doen we beperkt. Portieken en algemene ruimten controleren we regelmatig. Als het nodig is treffen we extra veiligheidsmaatregelen, zoals het afsluiten van woningen. Dit om de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te behouden.

Onderhuur

De regeling bij sloop geldt alleen voor hoofdhuurders en medehuurders van een zelfstandige woning die vanwege sloop of een ingrijpende renovatie moeten verhuizen.

Geschillenregeling

Bent u ontevreden over de afspraken van dit sociaal plan of de uitvoering daarvan? En komt u er niet uit met Woonborg? Dan is er sprake van een geschil. U kunt contact opnemen met de Algemene Huurdersvereniging WOON om te kijken of zij kunnen bemiddelen.



Contactinformatie

Secretariaat AH WOON:

06-44392795

secretariaat.ahwoon@gmail.com

website: ahwoon.nl

Of u kunt contact opnemen met de onafhankelijke Regionale Geschillen Commissie.

Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan voor u gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. U kunt Woonborg vragen om van de regeling af te wijken. Wij nemen over uw verzoek binnen 30 dagen een beslissing. U krijgt daar schriftelijk bericht van waarin wij de beslissing toelichten.

Evaluatie van dit sociaal plan

Wij maken een dossier van alle beroepen op de hardheidsclausule. Dit dossier gebruiken we bij de jaarlijkse evaluatie van dit sociaal plan met de Algemene Huurdersvereniging WOON.

Openingstijden

🕒 Maandag t/m donderdag 9.00 - 16.00 uur
Vrijdag 9.00 - 12.00 uur

📍 Tynaarlosestraat 1, 9481 AA Vries

☎ 0592 - 303 600

@ info@woonborg.nl

🌐 www.woonborg.nl

Regel makkelijk uw zaken online

Ga naar www.woonborg.nl en klik op 'Mijn Woonborg'.



woonborg

Thuis in je dorp