

thuis



Sociaal plan voor de bewoners van de Gildebuurt

In dit sociaal plan staan de rechten en plichten van de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Het gaat om algemene afspraken die voor deze huurders gelden. Daarnaast maken we, als dit nodig is voor uw persoonlijke situatie, persoonlijke afspraken; maatwerk dus.



Het sociaal plan geldt voor de huurders die wonen in een woning van Woonstichting **'thuis** aan de:

- Bakkerstraat**
 - de even huisnummers 2 tot en met 36
 - de oneven huisnummers 15, 21 tot en met 39
- Wassenaarstraat**
 - de even huisnummers 2 tot en met 36
 - de oneven huisnummers 1 tot en met 41
- Slagerstraat**
 - de even huisnummers 2 tot en met 34
 - de oneven huisnummers 1 tot en met 33
- Verwerstraat**
 - de even huisnummers 46 tot en met 78
 - de oneven huisnummers 11 tot en met 39



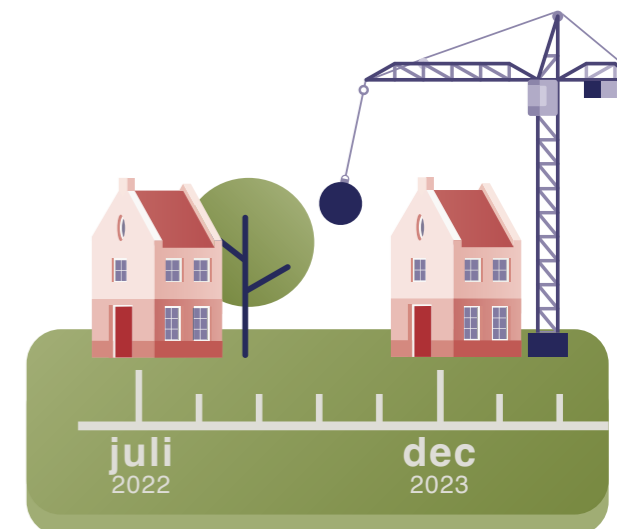
Ingangsdatum sociaal plan

Het sociaal plan gaat in op 1 juni 2022 en is geldig voor de bewoners die na 1 september 2021 verhuisd zijn. Het plan blijft geldig tot de nieuwe woningen in de Gildebuurt gebouwd zijn. Als in de toekomst aanpassingen in het sociaal plan nodig zijn, dan mogen deze nooit in uw nadeel uitvallen.

Gesprekken met 'thuis

De project sociaal beheerder of buurtbeheerder komt bij u op kennismakingsgesprek. Zij geven dan uitleg over de plannen van **'thuis** en over het sociaal plan.

Daarna komt de verhuurmakelaar bij u op bezoek. Zij bespreekt uw woonwensen en welke woning bij u past met uw inkomen en gezinssamenstelling. **'thuis** houdt zoveel mogelijk rekening met persoonlijke omstandigheden, als uw wensen redelijk zijn. Afspraken die we maken leggen we vast in een woonwensen formulier. U krijgt een kopie van dit formulier.



Hoe ziet de planning eruit

Om te mogen slopen en nieuwe woningen te bouwen moet er veel gebeuren. We willen eind 2023 beginnen met het slopen van de woningen. Natuurlijk moeten alle bewoners dan een ander huis hebben gevonden. In het slechtste geval duurt het langer door omstandigheden waar wij niets aan kunnen doen. Wij houden u op de hoogte van de planning. Dat doen we met bijvoorbeeld nieuwsbrieven en bijeenkomsten.



Afspraken in het kort

Uw verhuizing moeten we samen goed regelen. De rechten en plichten voor alle huurders en voor **'thuis** staan in dit sociaal plan.

Dit betekent:

- U krijgt urgentie voor vervangende woonruimte in een van de 9 gemeenten waarvan woningen op de website Wooniezie (www.Wooniezie.nl) geadverteerd worden.
- U kunt terugkeren naar de nieuwbouw als u dat wilt.
- U kunt ook definitief verhuizen naar een andere bestaande woning, u krijgt een wettelijke vergoeding voor verhuiskosten.
- Bij een groot verschil tussen oude en nieuwe huur komt u mogelijk in aanmerking voor huurgewinning.
- We bespreken met u welke hulp u nodig heeft.

- U krijgt geen huurverhoging meer zolang u in de Gildebuurt woont.

Nadat u verhuisd bent uit uw woning in de Gildebuurt heeft u de keuze uit:

- Keuze 1 U kiest ervoor om te blijven wonen in de woning waar u naartoe verhuisd bent.
- Keuze 2 U kiest ervoor om terug te verhuizen naar een nieuwbouwwoning in de Gildebuurt.

U kunt uw definitieve keuze doorgeven als het definitieve ontwerp van het nieuwbouwplan klaar is. Uiteraard laten we u dat op tijd weten.

Nieuwe woning vinden



Zelf met voorrang reageren op het woningaanbod van Wooniezie (www.Wooniezie.nl)

Omdat uw woning gesloopt wordt, krijgt u voorrang op een aantal sociale huurwoningen. Dat noemen we urgentie. De woningen waarvoor u in aanmerking komt op Wooniezie zijn gelabeld voor urgenten. Dat is ongeveer de helft van alle woningen in een van de volgende gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

Reageren meerdere kandidaten met urgentie op dezelfde woning dan krijgt de kandidaat van wie de urgentiedatum het eerst eindigt, voorrang. Als de einddatum hetzelfde is, bepaalt de woonduur wie het eerst mag kiezen. Woonduur is het aantal jaren dat u als huurder aaneengesloten een woning in de Gildebuurt huurt.

Let op: om op een woning te reageren moet u als woningzoekende ingeschreven staan bij Wooniezie. Als u wilt helpen wij u met inschrijven en bij het reageren op woningen.

Maximaal 3 aanbiedingen in het jaar voor sloop

Heeft u een jaar voor de geplande sloopdatum geen andere woonruimte, dan zoeken wij actief met u mee. Dan doen wij u maximaal 3 passende aanbiedingen. Weigert u de 3 aanbiedingen, dan vervalt de verplichting van 'thuis om een andere woning aan te bieden.

Belangrijk om te weten: U mag in het jaar voor sloop ook nog steeds zelf zoeken op Wooniezie. Maar als u zelf op een woning reageert en deze aangeboden krijgt, en u wilt deze toch niet, dat telt als 1 van deze 3 aanbiedingen. Dat betekent dat wij u daarna nog maar 2 woningen aanbieden. Let daarom goed op bij het reageren op Wooniezie en reageer echt alleen op een woning waar u graag wilt wonen.

We komen er samen niet uit

Heeft u op het moment van sloop nog geen passende woning geaccepteerd, dan nemen wij juridische stappen. Als u verhuist vanwege een juridische uitzettingsprocedure, dan heeft u alleen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. U kunt niet terugkeren in de nieuwbouw en u maakt geen aanspraak op de hulp en vergoedingen zoals deze in dit sociaal plan staan beschreven.



Een woning moet passen bij uw situatie

'thuis is verplicht om ervoor te zorgen dat u niet in een te dure woning woont. De samenstelling van uw huishouden en de hoogte van uw inkomen bepalen samen de huurprijs waarvoor u een nieuwe woning kunt huren. Dat heet passend toewijzen. De regels voor passend toewijzen vindt u op onze website: www.mijn-thuis.nl/ik-zoek/huurwoning-zoeken/passend-toewijzen/.

'thuis is verplicht om de meeste woningen te verhuren aan mensen met een maximaal verzamelinkomen van € 45.014,- (prijspeil 2022, dat wordt elk jaar aangepast). 'thuis mag een aantal woningen verhuren aan mensen met meer inkomen dan de inkomensgrens.

Is uw inkomen hoger dan € 45.014,- dan heeft u 2 keuzes:

- U mag terugkeren naar de nieuwbouw in de Gildebuurt.
- U komt in aanmerking voor een middeldure huurwoning van 'thuis of Wooninc. Laat het ons weten als u wilt verhuizen naar een middeldure huurwoning van Woonbedrijf of Trudo, dan proberen wij voor u te bemiddelen. Een middeldure huurwoning heeft een huur hoger dan € 720,-.



Inschrijftijd Wooniezie

Na de eerste verhuizing houdt u uw inschrijftijd bij Wooniezie. Ook als u besluit geen gebruik te maken van uw terugkeerrecht.



Aanpassingen voor ouderen en gehandicapten

Is een woningaanpassing vanwege een lichamelijke beperking nodig, dan houden we daar rekening mee. Zitten er al aanpassingen in uw oude woning, dan verplaatst 'thuis deze naar uw nieuwe woning. Dat kost u niets!



Vergoedingen

Verhuis- en herinrichtingsvergoeding

Bij de verhuizing uit de Gildebuurt naar een andere woning krijgt u van **'thuis** de wettelijke verhuiskostenvergoeding die geldt in het jaar van verhuizing. Per 1 maart 2022 is dat € 6.505,-. Elk jaar op 1 maart wordt dit bedrag aangepast.

Maakt u gebruik van uw terugkeerrecht naar de Gildebuurt

Dan ontvangt u bij de terugkeer naar de nieuwbouw een aanvullende vergoeding voor inrichtingskosten van € 1000,-.

Meld reparaties bij 'thuis

Dat kan via telefoonnummer (040) 24 99 999 of via onze website www.mijn-thuis.nl. Reparaties doen we nog zolang u in de Gildebuurt woont.

1 maand geen dubbele huur

Als u gaat verhuizen heeft u een maand geen dubbele huur. U krijgt de huur van de 'oude' woning terug bij de eindafrekening. Dat geldt ook bij terugkeer naar de nieuwbouw in de Gildebuurt.

Huurtoeslag

Vergeet u niet om huurtoeslag aan te vragen voor uw nieuwe woning. Dat doet u bij de Belastingdienst.

Huurgewenning

Als de huur van uw nieuwe woning hoger is dan uw oude huur dan helpen wij u met het wennen aan de nieuwe huurprijs. Dat noemen we huurgewenning. Als u daarvoor in aanmerking komt dan krijgt u de eerste 3 jaar een vergoeding om te wennen aan de nieuwe huurprijs.

U komt in aanmerking voor huurgewenning als:

- U een nieuwe woning huurt waarvan de huurprijs hoger is dan de huurprijs van uw oude woning.
- Uw totale gezinsinkomen lager is dan € 45.014,- (prijsspeil 2022).
- De huurprijs lager is dan € 763,49 (prijsspeil 2022).
- U de regeling niet eerder gebruikt heeft. U mag bij maximaal 1 verhuizing gebruik maken van de regeling.

Voor het berekenen van de huurgewenning nemen we de huurtoeslag mee. Komt u in aanmerking voor huurtoeslag vraag deze dan eerst aan! Pas als de huurtoeslag toegekend is, kunnen wij de hoogte van de huurgewenning berekenen.

De hoogte van de huurgewenning wordt eenmalig bepaald en staat voor drie jaar vast, ook als in de tussentijd uw inkomen of uw gezinssituatie verandert.

U kunt ook gebruik maken van deze regeling als u verhuist naar een woning bij een andere corporatie met een huurprijs lager dan € 763,49. We bepalen de hoogte van de huurgewenning bij de start van het nieuwe huurcontract.

Rekenvoorbeeld:

Nieuwe huurprijs	€ 575,-
Oude huurprijs	€ 375,-
Verschil	€ 200,-

We berekenen de huurgewenning over het verschil tussen uw oude en nieuwe huur. Dat is in het voorbeeld € 200,-

- Het eerste jaar krijgt u van die € 200,- 75% vergoed. Dat is € 150,- per maand.
- Het tweede jaar krijgt u van die € 200,- 50% vergoed. Dat is € 100,- per maand.
- Het derde jaar krijgt u van die € 200,- 25% vergoed. Dat is € 50,- per maand.



Huurgewenningsbijdrage	Nieuwe huur	Oude huur	Verschil nieuwe huur en oude huur	Huurgewenning	Afbouw
Huurbijdrage jaar 1 per maand	€ 575,-	€ 375,-	€ 200,-	€ 150,-	75%
Huurbijdrage jaar 2 per maand	€ 575,-	€ 375,-	€ 200,-	€ 100,-	50%
Huurbijdrage jaar 3 per maand	€ 575,-	€ 375,-	€ 200,-	€ 50,-	25%

Heeft u moeite om rond te komen?

Dat begrijpen wij. Het is niet altijd makkelijk. Helemaal met de hoge energiekosten en stijgende prijzen in de winkels. Laat het ons weten! Wij kijken graag met u mee en wijzen u bijvoorbeeld op financiële regelingen. **'thuis** heeft ook een fonds als bestaande regelingen niet voldoende zijn. Neem contact met ons op om te kijken of u in aanmerking komt.

Informatie over uitbetaling van de vergoedingen

- Alle vergoedingen worden 1x betaald, behalve de huurgewenning. Die betalen we gedurende 3 jaar elke maand.
- Geen enkele vergoeding die u van ons ontvangt heeft invloed op uw jaarinkomen voor de belastingdienst.
- U kunt maar 1 keer gebruik maken van huurgewenning: of bij verhuizing uit de Gildebuurt óf bij terugkeer naar de nieuwbouw.
- De opdracht tot uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding of inrichtingskosten geven we als u de huur van de oude woning heeft opgezegd en het nieuwe huurcontract hebt getekend.
- Bij verhuizing naar een koopwoning maken wij de verhuiskostenvergoeding over als u een getekende koopovereenkomst aan ons laat zien.
- Na opdracht tot uitbetaling van de vergoedingen kan het maximaal 14 dagen duren voor het geld op uw rekening staat.



- Heeft u een bewindvoerder, dan worden daarmee afspraken gemaakt over de uitbetaling.
- Bij overlijden keren we geen vergoeding uit, tenzij er een erkende medehuurder is. Dat kan zijn een echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon die een duurzame gemeenschappelijke huishouding had met de overleden huurder.



Vergoeding om te klussen

U ontvangt € 200,- van **'thuis** om te klussen in uw woning. U krijgt deze vergoeding als u verhuist uit de Gildebuurt.

Waar moet u rekening mee houden als u gaat verhuizen?

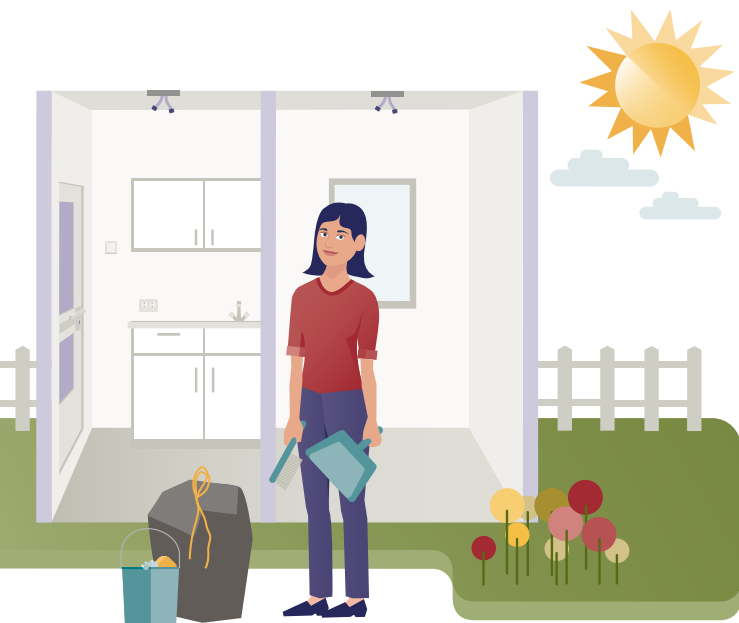
Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)

Heeft u een verandering in uw woning aangebracht, deze mag u meenemen als er geen onveilige situatie ontstaat. Ook mag u die achterlaten in de woning.

'thuis heeft voor een aantal Zelf Aangebrachte Veranderingen een regeling voor een vergoeding. Niet alle Zelf Aangebrachte Veranderingen komen in aanmerking hiervoor. 'thuis bekijkt en beoordeelt of uw ZAV hiervoor in aanmerking komt.

Achterlaten van de woning

Lever de woning leeg en bezemschoon op. In overleg met 'thuis mag u de stoffering (gordijnen en vloerbedekking) in de woning achterlaten.



Achterlaten van de tuin

Laat uw tuin schoon en vrij van afval achter. Planten die achterblijven proberen we zoveel mogelijk een nieuw leven te geven. U mag ze ook meenemen. 'thuis organiseert een dag met "struikrovers". Zij halen de achtergebleven planten uit de tuinen en zorgen ervoor dat ze ergens anders een tweede leven krijgen. Laat het ons weten als u hulp nodig heeft met verhuizen. Neem dan contact op met de project buurtbeheerder voor de Gildebuurt. U bereikt hem via het algemene nummer van 'thuis (040) 24 99 999. Samen met u bespreekt hij waar u hulp bij nodig heeft en hoe wij kunnen helpen.

Aanvullende informatie

Opruimdag

'thuis organiseert een of meerdere opruimdagen per jaar. Wij zorgen voor containers. Daar gooit u de spullen in die u niet meer nodig heeft. U betaalt daar niets voor. De kosten zijn voor 'thuis. We laten het u op tijd weten als we een dag organiseren.



De vrijkomende woning verhuren we tijdelijk

Dit doen we om te zorgen dat de omgeving prettig en leefbaar blijft om in te wonen. Dit sociaal plan geldt niet voor tijdelijke huurders.

Klachtenregeling

Bij een meningsverschil over dit sociaal plan moeten alle partijen eerst hun best doen om een oplossing te vinden. Als u het ergens niet mee eens bent kunt u daarover met ons in gesprek. Komen we er samen niet uit dan leggen we de zaak voor aan de Klachtencommissie van 'thuis. Het reglement van deze Klachtencommissie is te vinden op www.mijn-thuis.nl.



Hardheidsclausule

Valt dit sociaal plan voor u nadelig uit (duidelijk ongunstiger dan bij de andere huurders), dan kunt u aan 'thuis vragen om er vanaf te wijken. Wij noemen dit de 'hardheidsclausule'. Stuur een brief naar Woonstichting 'thuis, ter attentie van de sociaal projectleider in de Gildebuurt, postbus 787, 5600 AT Eindhoven. Leg in de brief uit waarom u aanspraak wilt maken op de hardheidsclausule. Wij beoordelen uw aanvraag en laten u weten wat we ermee kunnen en gaan doen.

Hoofdvestiging
Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres
Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl