



Mijn huis wordt
gesloopt. **En nu?**



De informatie in deze folder is gebaseerd op het Sociaal Plan van Wierden en Borgen. Kijk op www.wierdenenborgen.nl/sociaalplan voor de volledige regeling en het vergoedingsoverzicht.

Mijn huis wordt gesloopt. En nu?

Als je te horen krijgt dat je huis wordt gesloopt, dan is dat heel ingrijpend. Er zijn hele goede redenen voor zo'n besluit. Maar dat maakt het niet minder heftig. Bij Wierden en Borgen begrijpen we dat heel goed. We willen je daarbij ondersteunen en dit proces zo goed mogelijk regelen. Met onze huurdersorganisaties hebben we afgesproken hoe we dat doen. Je vindt deze afspraken in het Sociaal Plan. Deze folder vertelt je in het kort wat er voor jouw situatie in het Sociaal Plan staat.

Wat doet Wierden en Borgen voor mij als huurder?

Je kunt als huurder rekenen op begeleiding en ondersteuning van Wierden en Borgen. We vinden het belangrijk om goed contact met je te houden. In het Sociaal Plan staan regelingen en vergoedingen, maar er is ook ruimte voor maatwerk. Waar de ene huurder zich heel goed redt, kan een ander wel wat hulp gebruiken. Dat verschil mag er zijn. We willen je graag passend en goed begeleiden. Daarom krijg je een vaste woonconsulent die je eenvoudig per e-mail of telefoon kan bereiken.

Van sloop tot nieuwbouw

Wat gaat er wanneer gebeuren?

In deze folder leggen we kort uit welke stappen we bij een besluit tot sloop doorlopen. Bij Wierden en Borgen werkt een team aan het plan voor jouw wijk of straat. Dit team heeft nauw contact met de betrokken huurdersorganisatie of projectcommissie. De projectcommissie vertegenwoordigt jou en de andere huurders. We schrijven de plannen op in een projectplan. Een sloopproces (van idee tot realisatie) duurt enkele jaren.



● **1. Je kan meedenken over de plannen**

Voordat we het besluit tot sloop van je woning nemen, mag je meedenken over de toekomst van je buurt. En de aanpak van je woning. Daarvoor kan je naar informatiebijeenkomsten gaan. Tijdens deze bijeenkomsten kan je ook meedenken over de nieuwbouw die er komt. Je mag als huurder tijdens de bijeenkomsten op de plannen reageren en je voorkeur aangeven. Ook kan je meedoen in de projectcommissie die jou en de andere huurders vertegenwoordigt. De plannen die tijdens de bijeenkomsten zijn verzameld, werken we uit in een projectplan. De projectcommissie volgt de uitwerking hiervan op de voet en levert zo nodig input. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt uiteindelijk het besluit over het definitieve plan.

● **2. We komen bij je op bezoek (eerste huisbezoek)**

De woonconsulent komt bij je op huisbezoek om je persoonlijke situatie en wensen te bespreken. Ook nemen we het concept projectplan met het sloopvoorstel door. Tenslotte komt het Sociaal Plan aan bod. De afspraken die we maken, zetten we in je persoonlijke bewonersdocument.

Bekijk ook de Checklist eerste huisbezoek, achter in deze folder.

● **3. Je krijgt het definitieve sloopvoorstel**

Per post krijg je van ons het definitieve sloopvoorstel. Hierin staan de geplande sloopdatum en de afgesproken vergoedingen. Ook geeft het inzicht in je nieuwe woonlasten, oftewel je netto huur plus de te verwachten gemiddelde energielasten. Je huurtoeslag kan van invloed zijn op je nieuwe woonlasten. Daarom kan je ons vragen om een nieuwe berekening van de huur voor je te maken. Dat is inclusief de huurtoeslag.

We vragen je akkoord

Je hebt minimaal twee weken om over dit voorstel na te denken. En ons te laten weten of je het ermee eens bent. Dat wil zeggen: of je ermee akkoord gaat.

Minimaal 70 procent: sloopbesluit

Het besluit om te slopen kan pas worden genomen als minimaal 70 procent van de huurders met sloop instemt. Jouw reactie telt hierin mee.

De bestuurder van Wierden en Borgen neemt op basis van deze uitkomsten het definitieve sloopbesluit.

● **4. Je krijgt een brief met twee belangrijke data**

Als het definitieve sloopbesluit is genomen, krijg je een brief van Wierden en Borgen met daarin twee belangrijke data: de datum waarop het Sociaal Plan ingaat en de geplande start van de werkzaamheden. Vanaf de datum waarop het Sociaal Plan ingaat, heb je 12 maanden de tijd om te verhuizen.

● **5. We komen opnieuw bij je op bezoek (tweede huisbezoek)**

Er komt een tweede keer een woonconsulent bij je op bezoek om te bespreken wat er precies gaat gebeuren. We horen dan graag hoe je het proces ervaart, wat je vragen zijn en waarbij je ondersteuning nodig hebt.

De nieuwe afspraken zetten we ook in je persoonlijk bewonersdocument.

Later sturen we je dit document per post of digitaal toe. Wat je het liefst hebt.

Bekijk ook de Checklist tweede huisbezoek, achter in deze folder.

● **6. Aanpak per woningblok**

Omdat je met sloop te maken krijgt, heb je tijdelijk een andere woning nodig.

Dat noemen we een wisselwoning. Om voor alle huurders de tijdelijke huisvesting goed te regelen, is het soms nodig om het project in delen op te knippen.

Daardoor kan de sloopdatum per woningblok verschillen. De datum waarop het Sociaal Plan ingaat, is gekoppeld aan de sloopdatum. Dus die datum verschilt dan ook. Zo zorgen we ervoor dat iedereen op tijd een andere woning krijgt.

Wat is een wisselwoning?

Als je je huis moet verlaten vanwege de sloop, zorgen wij voor een tijdelijke woning.

Een wisselwoning. Een wisselwoning is schoon en gestoffeerd. Je neemt je eigen meubels mee.

Als je wilt, regelen we je verhuizing naar de wisselwoning. De afspraken over de wisselwoning leggen we ook vast in je persoonlijk bewonersdocument.



● 7. Naar een nieuwe woning

Wil je na de sloop terug naar een nieuwbouwwoning in dezelfde buurt of straat?

Dan heb je voorrang (urgentie) op andere woningzoekenden.

Voorwaarden:

- Je moet voldoen aan de voorwaarden van 'passend toewijzen'.
- Als meerdere huurders de voorkeur hebben voor dezelfde plek, mag de huurder met de langste woonduur het eerst zijn of haar keus aangeven. Voorwaarde is dat de plek vrij is, oftewel de 'zittende' huurder keert er niet terug. Bij de verdeling van de woningen houden we zoveel mogelijk rekening met deze voorkeuren.

Wil je vanwege de sloop naar een andere woning, buiten jouw buurt?

Dat kan natuurlijk. Je kan zelf binnen Woningnet op zoek gaan. Als je in de gemeente Groningen woont, heb je daar urgentie (voorrang). Woon je buiten de gemeente Groningen? Dan heb je urgentie voor woningen in de regio 'boven' Groningen. Wil je verhuizen naar een woning van een andere woningcorporatie of naar een ander gebied? Dat kan ook, maar dan heb je geen urgentie. Wil je dat we je helpen zoeken? Ook dat is mogelijk. Dan zoeken we, op basis van jouw woonwensen, in ons woningbezit naar een passende woning.

Oplevering woningen: evaluatie en tevredenheid

Als de nieuwbouwwoningen klaar zijn, bouwen we samen een feestje. Ook vragen we na afloop of jullie tevreden zijn over het verloop van dit proces.

Passend toewijzen

Bij de toewijzing van een woning hanteert Wierden en Borgen het principe 'passend toewijzen'. Dat betekent dat Wierden en Borgen bij woningtoewijzing rekening houdt met:

- **de doelgroep(en) in een wooncomplex:** senioren krijgen bijvoorbeeld geen jongerenwoning toegewezen;
- **de grootte van de woning:** een gezin met kinderen krijgt bijvoorbeeld geen woning met maar één slaapkamer toegewezen;
- **de prijs van de woning in relatie tot het inkomen:** de toewijzing moet voldoen aan de wettelijke eisen rondom 'passend toewijzen'.

Afspraken, regelingen en vergoedingen

Afspraken en regelingen

Reparaties

Woon je nog niet in je wisselwoning en heb je een reparatieverzoek? Ook na het sloopbesluit, doen we dit nog gewoon. We doen alleen geen grote investeringen meer.

Leefbaarheid

We zorgen ervoor dat de wijk -ook met leegstaande woningen- leefbaar blijft. Dat doen we bijvoorbeeld door een leegstaande woning te voorzien van verlichting en te zorgen dat het er aan de binnen- en buitenkant netjes uitziet. De woningen worden voor zover mogelijk ingezet als wisselwoning of tijdelijk verhuurd om leegstand te beperken.

Overlast en veiligheid

Tijdens de werkzaamheden nemen we in overleg met de projectcommissie maatregelen om de overlast voor omwonenden te beperken. Vanzelfsprekend zorgen we voor een veilig en afgesloten bouwterrein.

“We zorgen ervoor dat de wijk - ook met leegstaande woningen - leefbaar blijft.”

Huur

We voorkomen dubbele huurlasten. Daarom betaal je in de verhuismaand naar de wisselwoning, alleen de huur voor de woning met de laagste huurprijs (1 maand dus). Daarna betaal je gedurende de tijd dat je in de wisselwoning woont, alleen de huur van je eigen woning. Daarnaast betaal je de servicekosten en gas, water en elektra behorend bij de wisselwoning. De huur wordt niet verhoogd zodra het Sociaal Plan ingaat. De jaarlijkse huurverhoging start weer in het kalenderjaar na de oplevering van de nieuwe woning.

Verhuisregeling

Wil je alles zelf regelen? Of wil je dat Wierden en Borgen de verhuizing naar je wisselwoning organiseert? Het kan allebei. Als je het door ons laat doen, dan organiseren wij de verhuizing naar de wisselwoning. Het verhuizen naar je nieuwe woning moet je zelf regelen.



Er is dan natuurlijk een verschil in financiële vergoeding. Zie hiervoor het overzicht op het losse inlegvel.

Spijtregeling

Krijg je spijt van je nieuwe woning of bevalt je nieuwe buurt niet goed? Dan kan je tot een jaar na je verhuizing een aanvraag doen voor een andere woning. Je krijgt dan urgentie (voorrang), maar niet opnieuw een verhuiskostenvergoeding.

Overzicht vergoedingen



Als je huis wordt gesloopt, kom je in aanmerking voor bepaalde vergoedingen. Deze vergoedingen vind je op het losse inlegvel in deze folder. Je krijgt de vergoedingen binnen 10 werkdagen na de oplevering van de woning op je rekening.

Heb je een huurachterstand? Als je dat wil, kunnen we deze vergoeding hiermee verrekenen. Hierover maken we dan passende afspraken met jou en/of de betrokken instanties.

Andere mogelijke vergoedingen

Tijdelijke huur garagebox

- Tijdelijke huur van een garagebox als de wisselwoning geen garage heeft en je huidige woning wel.

Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

- Vergoeding voor een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) die je móet achterlaten. Op voorwaarde dat de ZAV een verbetering is. En dat die is aangevraagd én aangebracht voordat het woningverbeteringsbesluit is genomen.



Huisbezoeken

Persoonlijk bewonersdocument

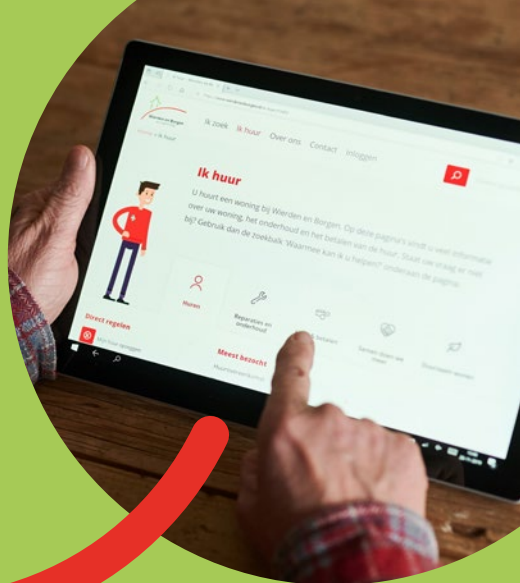
Alle afspraken die we tijdens de huisbezoeken maken, leggen we vast in een persoonlijk bewonersdocument. Dit document sturen we je per post of digitaal toe. Wat jij handig vindt.

Checklist eerste huisbezoek

Zodra er een sloopvoorstel is, komt je woonconsulent van Wierden en Borgen bij je thuis op bezoek. Dan bespreken jullie:

- ✓ Het sloopvoorstel (projectplan)
- ✓ Je persoonlijke situatie
- ✓ Je woonwensen
- ✓ Het Sociaal Plan met je rechten en plichten
- ✓ Mogelijke andere (knel)punten en vragen

“Alle afspraken die tijdens de huisbezoeken worden gemaakt, leggen we vast in een persoonlijk bewonersdocument.”



Checklist tweede huisbezoek

Na het definitieve woningverbeteringsbesluit, komt je woonconsulent opnieuw bij je langs. Dan bespreken jullie:

- ✓ Proces
- ✓ Ondersteuning
- ✓ Het sloopbesluit
- ✓ Het Sociaal Plan met je rechten en plichten
- ✓ Vergoedingen en regelingen bij verhuizing
- ✓ Spelregels bij het zoeken naar een andere woning
- ✓ Een zoekprofiel voor een woning:
 - Je woonwensen
 - Mogelijkheden Wierden en Borgen
- ✓ Vergoedingen en regelingen, o.a.:
 - Wmo-voorzieningen (en evt. andere voorzieningen)
 - Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)
 - Huisdieren
 - Schadeherstel (inboedel)
 - Overige (financiële) regelingen
 - Schoonmaak
- ✓ Mogelijke andere knelpunten en vragen



www.wierdenenborgen.nl/sociaalplan

Heb je vragen?

- 🌐 Onze website:
www.wierdenenborgen.nl
- ☎️ Ons telefoonnummer:
(050) 402 37 50
- ✉️ Ons e-mailadres:
woonpunt@wierdenenborgen.nl



Wierden en Borgen
woningstichting