

Het sociaal plan

“Projectnaam”



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Het sociaal plan

04

Zo werkt verhuizen

05

Verhuiskostenvergoeding

07

Prettig wonen

10



Inhoud

Inleiding 03

Het sociaal plan 04

Voor wie?

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?

Welke informatie ontvangt u van ons?

Zo werkt verhuizen 05

Verhuisproces

Wilt u terugkeren naar een nieuwbouwwoning?

Volgorde terugkeer naar nieuwbouwwoning

Wisselwoning

Verhuiskostenvergoeding 07

Uitbetaling vergoeding

Terugkeer naar nieuwbouw

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) 08

Heeft u zelf voorzieningen aangebracht?

ZAV-vergoeding

Huurprijs 09

Huurgewenningsregeling

Voorwaarden huurgewenningsregeling

Zo werkt de huurgewenningsregeling

Prettig wonen 10

Hulp bij verhuizen

WMO-voorzieningen

Goed om te weten 11

Bijzondere situaties

Tot slot



Inleiding

<inleiding met projectspecifieke toelichting>

Dit Sociaal Plan is een officieel document waar afspraken in staan. Deze gaan over het verhuisproces, vergoedingen, zelf aangebrachte voorzieningen, huurprijzen, ondersteuning bij verhuizen en bijzondere situaties.

Het sociaal plan

Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Dit plan geldt voor huurders van Laurentius die:

- een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben in <plangebied>;
- én die in de basisadministratie van de gemeente Breda op het gehuurde adres staan ingeschreven;
- én daadwerkelijk wonen in de te slopen woning.

Als in de huurovereenkomst zowel een huurder als medehuurder staat vermeld, spreken we over "de huurder". Het aanbod opgenomen in het sociaal plan is geldend per huishouden op een adres.

Voor wie geldt het Sociaal Plan niet?

Het Sociaal Plan geldt niet:

- voor huurders waarbij Laurentius een procedure is gestart om de huurovereenkomst te stoppen vanwege bijvoorbeeld woonfraude, betalingsachterstand of overlast.
- voor huurders met een tijdelijke overeenkomst of een gebruikersovereenkomst.
- inwonende bewoners die geen huurovereenkomst met Laurentius hebben voor de woning.

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan geldt vanaf <datum>. De huur wordt op een later moment opgezegd. Dit is minimaal een jaar voor de daadwerkelijke sloop.

Welke informatie ontvangt u van ons?

Naast dit Sociaal Plan komen wij bij u op huisbezoek om de informatie uit te leggen en samen met u te kijken naar uw situatie. Ook organiseren we bewonersavonden als dat wenselijk is.

In dit bezoek bespreken we:

- de inhoud van het Sociaal Plan
- stappen bij vernieuwing van uw buurt
- uw woonwensen
- de zoekmogelijkheden in Klik voor Wonen
- Zelf aangebrachte voorzieningen

U ontvangt binnen 15 werkdagen een verslag van het huisbezoek.



Zo werkt verhuizen

Vanaf het moment dat het Sociaal Plan van kracht is kunt u op zoek naar een andere woning. U krijgt de voorrangscade herstructurering in Klik voor Wonen. Met deze code krijgt u voorrang op alle huurwoningen die aangeboden worden op Klik voor Wonen. De code geldt voor alle woningen die via het inschrijfmodel geadverteerd worden.

Verhuisproces

- U schrijft zich in bij Klik voor Wonen en wij activeren uw voorrangscade voor de urgentie. Mocht u al ingeschreven staan, dan geeft u dit door aan Laurentius en activeren wij op deze inschrijving de voorrangscade. U zoekt zelf naar een andere woning via Klik voor Wonen.
- Laurentius verleent u een urgentie. Dit houdt in dat u de voorrangscade herstructurering krijgt in Klik voor Wonen. Als u 6 maanden voor de definitieve sloopdatum nog geen nieuwe woning heeft gevonden, staan we klaar om samen met u op zoek te gaan naar een geschikte nieuwe woning.
- Lukt het u niet om zelf een andere woning te vinden? Dan helpen wij u met zoeken. U ontvangt vanaf 6 maanden voor de sloopdatum gerichte woningaanbiedingen. Dit zijn er maximaal 3.
- Als u alle drie de woningaanbiedingen weigert, kan er door Laurentius een juridische procedure worden gestart.
- Het kan voorkomen dat meer woningzoekenden met een voorrangscade op dezelfde woning reageren in Klik voor Wonen. We spraken regels af om te bepalen wie als eerste voor de woning in aanmerking komt:
 - De woningzoekende met de sloopmededeling die het langst geleden is gecommuniceerd, krijgt voorrang.
 - Als die datum hetzelfde is, dan kijken we naar wie het langst in hetzelfde huidige woning heeft gewoond. Die woningzoekende krijgt voorrang.
- Bij de toewijzing van een woning moeten we rekening houden met uw inkomen. Dit gaat volgens de regels van passend toewijzen. Al het inkomen telt mee: het inkomen van de hoofdhurder, medehurder en alle huisgenoten vanaf 18 jaar, behalve inwonende kinderen. Van je kinderen telt het inkomen nooit mee, ook niet als ze ouder zijn dan 18 jaar.
- Voor het verhuizen en inrichten van uw nieuwe woning krijgt u een vaste verhuiskostenvergoeding. De hoogte van deze vergoeding is door de wet bepaald. De vergoeding is €7.673 (prijspeil 2025). U leest meer in het hoofdstuk Verhuisvergoeding.
- Heeft u zelf het een en ander veranderd aan uw woning dan maakt Laurentius volgens het klusbeleid afspraken met u of u hier wel of geen vergoeding voor krijgt.
- Vanaf het moment dat het Sociaal Plan ingaat tot het moment van verhuizing hoeft u geen inschrijfkosten of verlengingskosten bij Klik voor Wonen te betalen. U behoudt uw opgebouwde inschrijftijd.
- Als u door de sloop van uw woning buiten het plangebied een definitieve woning hebt gevonden, maar u voelt u daar aantoonbaar niet op uw plek, dan kunt u tot 6 maanden na het einde van uw oude huurcontract aan Laurentius een brief sturen. Daarin vraagt u om hulp bij het vinden van een andere woning omdat u spijt heeft. Laurentius helpt u, volgens de procedure, met het vinden van een nieuw huis. Andere regels in dit plan zoals financiële hulp, gelden dan niet meer.



Wilt u terugkeren naar een nieuwbouwwoning?

Per project bekijken we of het mogelijk is om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het plangebied.

Bij het toewijzen van een nieuwbouwwoning moeten we rekening houden met uw huishoudensamenstelling en inkomen. We moeten huurwoningen passend toewijzen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, zijn we bereid om af te wijken van het toewijzingsbeleid. We passen dan in overleg maatwerk toe.

Volgorde terugkeer naar nieuwbouw

Wanneer er meerdere huurders tegelijk willen terugverhuizen naar de nieuwbouw, wordt de volgorde bepaald door:

- De woonduur van de huurder in de huidige huurwoning. Dit betekent dat een huurder die 5 jaar huurt voorgaat op een huurder die 3 jaar huurt.
- De volgorde van sloop. Dit betekent dat de huurder waarvan de woning het eerste gesloopt wordt, voorgaat op de huurder waarvan de woning later gesloopt wordt.

Wisselwoning

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 plangebied/sloopgebied.

Bij het verhuizen naar een wisselwoning gelden de volgende afspraken:

- Laurentius gaat voor u op zoek naar een wisselwoning.
- U krijgt een contract naar aard van korte duur. Dit betekent dat u tot het moment van oplevering van de nieuwbouwwoning gebruik mag maken van deze woning.
- Vindt u zelf een tijdelijke woning buiten het bezit van Laurentius, dan hoeft u natuurlijk geen huur te betalen aan Laurentius. De rest van de bepalingen in dit Sociaal Plan blijven bestaan.
- Bij een verhuizing naar een wisselwoning betaalt Laurentius eventuele oversluitkosten voor water, elektra, gas en internet.

- U moet zelf uw verzekeringen inlichten over uw verhuizing naar de wisselwoning. Dit geldt onder andere voor uw inboedelverzekering.
- U krijgt de jaarlijkse huurverhoging.
- Een wisselwoning van Laurentius is schoon, heeft raambekleding, vloerbedekking en de muren zijn gesaust of behangen.
- Heeft u aanpassingen in uw woning en heeft u een WMO-verklaring? Dan brengen we de aanpassingen over naar de nieuwe woning, voor zover dat technisch mogelijk is. Laurentius betaalt deze kosten.
- Laurentius geeft u voldoende tijd (maximaal 1 maand) om uit de wisselwoning te verhuizen.
- U levert de wisselwoning schoon en in goede staat aan Laurentius op. Als de huurder schade heeft aangericht aan de wisselwoning of de door ons aangebrachte stoffering, wordt de schade door de huurder vergoed. Laurentius heeft het recht om deze schade te verrekenen met de vergoedingen die in dit Sociaal Plan staan opgenomen.
- Tijdens het verblijf in de wisselwoning mag u na goedkeuring van Laurentius ervoor kiezen om permanent te gaan wonen in de wisselwoning. Dit op voorwaarde dat deze passend kan worden toegewezen. Laurentius zegt dan het contract naar zijn aard van korte duur op en u krijgt een nieuw huurcontract voor onbepaalde tijd. Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst is de reguliere huurprijs van toepassing en is de huurgewenningsregeling van toepassing. Laurentius kan een vergoeding vragen voor de raambekleding en vloerbedekking. Het is echter aan de huurder of deze de raambekleding en vloerbedekking wil overnemen.

Verhuiskostenvergoeding



Uitbetaling vergoeding

Wanneer u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en uw woning wordt gesloopt, krijgt u de volgende vergoeding:

- Een wettelijke vergoeding van €7.673 (prijspeil 2025). Jaarlijks wordt dit bedrag per 1 maart aangepast. De hoogte van deze vergoeding wordt door de wet bepaald.
- Alleen als u na de ingangsdatum van het Sociaal Plan verhuist, krijgt u de hele vergoeding.
- U ontvangt binnen 4 weken nadat u de (wissel)woning heeft opgezegd 50% van de vergoeding.
- U ontvangt de andere 50% van de vergoeding binnen 4 weken nadat u de sleutels van de (wissel)woning heeft ingeleverd. Daarbij geldt dat u de woning oplevert zoals is afgesproken.
- U ontvangt deze 50% van de vergoeding niet wanneer u:
 - de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten
 - de woning niet achterlaat zoals is afgesproken
 - een betalingsachterstand heeft of andere kosten open heeft staan.

Laurentius verrekent deze 50% met gemaakte kosten en/of een betalingsachterstand.

- Als vóór het inleveren van de sleutels de huurder is overleden hebben erfgenamen geen recht op een vergoeding.

Terugkeer naar nieuwbouw

Bewoners die naar een wisselwoning verhuizen en definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning in het plangebied, krijgen eenmalig een extra tegemoetkoming in de verhuiskosten van €793,47 (prijspeil 2025). Jaarlijks wordt dit bedrag aangepast per 1 maart.

U ontvangt de extra tegemoetkoming binnen 4 weken nadat u de wisselwoning heeft opgezegd.

Vanwege twee keer verhuizen, kunt u twee keer aanspraak maken op het terugstorten van een maand huur van de huidige woning.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)



Heeft u zelf voorzieningen aangebracht?

Een opzichter van Laurentius beoordeelt deze aan de hand van ons Klusbeleid. U hoort daarna of u een vergoeding krijgt of niet.

We hebben volgende voorwaarden:

- De huurder die de huur opzegt ná het ingaan van het Sociaal Plan, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, zoals gesteld in het Klusbeleid.

Daarbij gelden ten minste de voorwaarden dat:

- De voorzieningen door de huidige huurder vóór het ingaan van het Sociaal Plan zijn aangebracht.
- De voorzieningen in technisch goede staat verkeren en geen schade of achterstallig onderhoud hebben.

Nadat de huur van de woning is opgezegd, komt de opzichter bij u op huisbezoek om de woning op te nemen. Hij zal dan ook kijken naar de wijzigingen die u heeft aangebracht. Nadat u alle gevraagde gegevens (zoals de facturen) heeft aangeleverd kan de opzichter een berekening maken. Indien u in aanmerking komt voor een vergoeding, dan ontvangt u binnen 2 weken na het aanleveren van de gevraagde gegevens een overzicht van de vergoedingen of een onderbouwing waarom u niet in aanmerking komt.

ZAV-vergoeding

De vergoedingen die de opzichter bepaalt, betalen we als volgt uit:

- 50% op het moment dat u de huur schriftelijk opzegt. Dit alleen als de waarde van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) op dat moment al is bepaald;
- 50% bij de eindafrekening na sleutelinlevering.



Huurprijs

- Vanaf het moment dat het sloopbesluit is genomen, verhogen we de huurprijs van uw huidige woning niet meer.
- We geven u een maand de tijd om te verhuizen als u een nieuwe woning heeft gevonden. Na de oplevering van uw woning krijgt u 1 maand huur teruggestort. Dit onder voorwaarden dat u de woning tijdig, leeg en schoon aan Laurentius oplevert.

Huurgewenningsregeling

De nieuwe woning heeft waarschijnlijk een andere huurprijs dan de huidige woning. Als de huurprijs hoger is, komt u mogelijk in aanmerking voor de huurgewenningsregeling. Is uw nieuwe woning een huurwoning van een andere corporatie? Dan geldt de huurgewenning ook. Als dit van toepassing is, neemt onze verhuurmedewerker contact op met de corporatie om afspraken te maken hoe de regeling toegepast kan worden.

Voorwaarden huurgewenningsregeling

Bij de start van uw nieuwe huurcontract kijken we naar het verschil tussen uw oude en uw nieuwe huurprijs. In sommige situaties krijgt u een huurgewenning van Laurentius. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- U verhuist definitief naar een vergelijkbare huurwoning van één van de corporaties aangesloten bij Klik voor Wonen, of;
- U verhuist definitief naar een nultredenwoning, zorgwoning of toegankelijke woning van één van de corporaties aangesloten bij Klik voor Wonen;
- Uw inkomen is niet hoger dan €49.699,- voor een éénpersoonshuishouden of €54.847 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2025).

Zo werkt de huurgewenningsregeling

De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar. U krijgt het eerste jaar 75% korting op de huursprong. Het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. De huursprong is het bedrag dat u netto per maand méér betaalt aan huur.

Bijvoorbeeld:

	Oude woning	Nieuwe woning	Verschil
Kale huurprijs	€ 450,-	€ 619,-	€ 169,-

De huursprong is € 169,- per maand.

Huur 1^e jaar: kale huur €619 min 75% van €169 (€126,75) is €492,25 per maand.

Huur 2^e jaar: kale huur €619 min 50% van €169 (€84,50) is €534,50 per maand.

Huur 3^e jaar: kale huur €619 min 25% van €169 (€42,25) is €576,75 per maand

Met de jaarlijkse huurverhoging verhogen we uw huur niet zolang u huurgewenning krijgt.



Prettig wonen

Prettig wonen kan onder druk komen te staan op het moment dat veel bewoners verhuizen naar een andere woning. Om het wonen fijn te houden zijn er leefbaarheidsafspraken gemaakt.

Leefbaarheidsafspraken:

- Laurentius werkt actief aan het leefbaar houden van de wijk.
- Laurentius laat leeggekomen woningen in het sloopgebied er bewoond uitzien. Ook kan Laurentius ervoor kiezen om deze woningen tijdelijk te verhuren.
- Laurentius is extra oplettend op de verhuur via tijdelijke huurcontracten. Met de potentieel tijdelijke huurder hebben we een kennismakingsgesprek.
- Laurentius zet indien nodig extra in op het gebied van schoon, heel en veilig.
- De wijkagent en de wijkpartners zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Hulp bij verhuizen

Het kan gebeuren dat u moet verhuizen en tegen problemen aanloopt. Denk bijvoorbeeld aan het regelen van de daadwerkelijke verhuizing of hulp bij het inrichten van uw nieuwe woning. In dat geval kunt u een verzoek indienen voor extra hulp. Dit verzoek doet u schriftelijk binnen een maand nadat een medewerker van Laurentius op bezoek is geweest.

Om voor extra hulp in aanmerking te komen, moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U moet bijzondere bijstand aanvragen bij de gemeente.
- U moet voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor bijzondere bijstand van de gemeente.
- Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige

woning moet zodanig zijn dat de gewone vergoeding voor herinrichting niet genoeg is om de nieuwe woning op hetzelfde niveau in te richten. Laurentius bepaalt dit. De vergoeding bedraagt het verschil tussen wat volgens de NIBUD-norm redelijk is en wat u daadwerkelijk heeft betaald of gaat betalen voor de verhuizing. Met een maximum tot de NIBUD-norm. Deze vergoeding wordt in de vorm van hulp bij de verhuizing of het inrichten van de woning uitgekeerd en niet in geld.

Als het nodig is, kan Laurentius een taxateur inschakelen om de waarde van de spullen te bepalen. Binnen een maand na ontvangst van het verzoek wordt beslist of het bedrag wordt toegekend en welke hulp wordt gegeven. Als het verzoek wordt afgewezen, krijgt u daar een reden voor. Dit krijgt u schriftelijk te horen.

WMO-voorzieningen

Heeft u een WMO-verklaring en gaat u verhuizen? Dan gaan we samen op zoek naar een passende woning. Dit doen we, wanneer nodig, met de gemeente. Eventuele aanpassingen worden overgebracht naar uw nieuwe woning. Deze aanpassing moeten wel in goede staat zijn en het moet technisch mogelijk zijn. U hoeft hiervoor niets te betalen. Waar nodig levert Laurentius maatwerk.





Goed om te weten

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 Laurentius vragen om van het Sociaal Plan af te wijken. Laurentius kan in sommige gevallen maatwerk leveren.

Laurentius neemt uw verzoek in behandeling. Binnen 4 weken nadat het verzoek is ontvangen brengt Laurentius u op de hoogte van het besluit.

Tot slot

Laurentius zorgt voor betaalbaar, prettig en goed wonen.

Staat uw woning op de planning om gesloopt te worden? Dan passen we het onderhoud aan. Tot 6 maanden vóór de sloop doen we alleen het noodzakelijke onderhoud.

In de laatste 6 maanden voor de sloop voeren we alleen noodreparaties uit. Denk aan reparaties die nodig zijn om uw woning veilig, wind- en waterdicht te houden.

Werkt iets niet in uw huidige woning? Dien gerust een reparatieverzoek in. Onze collega's helpen u verder.



Heeft u nog vragen?

Neemt u dan gerust contact op met <contactpersoon>, Sociaal Projectcoördinator:

Telefoon:

<telefoonnummer>

E-mail:

<emailadres>

Voor overige vragen:

Bel naar 076 - 5 644 644 (telefonisch bereikbaar tussen 8.30 - 15.00 uur)

Whatsapp naar 076 – 5 644 644

Chat of regel zaken online via www.laurentiuswonen.nl

Mail naar info@laurentiuswonen.nl

Laurentius, Loevesteinstraat 20 4834 ED Breda



LAURENTIUS
Samen voor een thuis