

Sociaal plan sloop

Molenhoek Sprang-Capelle

58 woningen:
Molenstraat 27 t/m 97 (oneven)
Molenstraat 26 t/m 40 (even)
Molenstraat 60 t/m 66
Molenplein 18 en 20 (even)
Burgemeester Smitstraat 29 t/m 35 (oneven)
in Sprang-Capelle

casade
zo wil ik wonen



U woont in een huurwoning die gesloopt wordt. Dan wilt u natuurlijk zo snel mogelijk weten waar u aan toe bent en wat u van ons kunt verwachten.

Dat vertellen we in dit sociaal plan.

Wanneer slopen we uw woning?

Wanneer wij gaan slopen weten wij nog niet precies. Dit is niet eerder dan 30 november 2022 Als de datum bekend is hoort u dat meteen.

Waarom een sociaal statuut sloop én een sociaal plan sloop?

Er komt heel wat kijken bij een sloopproject. Daar maken we duidelijke afspraken over. Die afspraken leggen we vast in een sociaal statuut en in een sociaal plan. Hieronder leest u wat een sociaal statuut en een sociaal plan betekenen.

Sociaal statuut sloop

In het sociaal statuut staan de rechten en plichten van de huurder en van Casade bij een sloopproject. Dit statuut maakten we samen met de stichting Samenwerkende Huurdersbelangenorganisaties Casade (SHC). Deze stichting vertegenwoordigt de huurders van Casade. Ook de gemeenten waarin Casade werkt, gaven akkoord op dit statuut.

Sociaal plan sloop

We maken voor elk project aanvullend afspraken. Die leggen we vast in een sociaal plan. Hierin leest u waar u rekening mee moet houden en wat u van ons kunt verwachten in de periode vanaf het sloopbesluit tot de nieuwbouw.

Ingangsdatum sociaal statuut sloop en sociaal plan sloop

Op 1 maart 2021 gaan voor uw woning het sociaal statuut én dit sociaal plan in. Vanaf die datum gelden voor u alle rechten en plichten uit het sociaal statuut en de afspraken uit dit sociaal plan. Vanaf dan kunt u met voorrang verhuizen.

We begeleiden u

U moet verhuizen en daarmee afscheid nemen van veel wat voor u bekend en vertrouwd is. Bij dit ingrijpende proces helpen wij u natuurlijk zorgvuldig. We informeren u over de stappen die we samen met u doorlopen.

En als er iets niet duidelijk is? Vraag het ons! Als u wilt, en als het mogelijk is, komen we ook persoonlijk bij u langs om alles uit te leggen en uw vragen te beantwoorden.

Uiterlijke verhuisdatum
U heeft tot 30 november 2022 de tijd om te verhuizen. Op die datum moeten alle woningen leeg zijn.

Geldigheid sociaal statuut en sociaal plan
Het sociaal statuut sloop en het sociaal plan gelden vanaf 1 maart 2021 voor u, als:

- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en
- u bij de gemeente op hetzelfde adres staat ingeschreven en
- u echt in de woning woont.

Zodra de sleutels van de te slopen woning zijn ingeleverd, vervallen het sociaal statuut en het sociaal plan. Behalve de doorstroomregeling en spijtoptantenregeling (zie 5.7 en 5.8 van het sociaal statuut sloop).

Zoeken naar een andere woning

Inschrijving
Vanaf 1 maart 2021 staan alle huurders van de te slopen woningen ingeschreven als woningzoekenden bij Woning in Zicht. Het bewijs van uw inschrijving zit in de informatiemap die u van ons kreeg. Als u al eerder ingeschreven stond, houdt u na de verhuizing uw opgebouwde inschrijftijd. U betaalt geen inschrijfgeld, ook niet als uw inschrijving na een jaar verlengd moet worden.

Voorrang
U krijgt vanaf 1 maart 2021 voorrang op woningen van Casade op andere woningzoekenden. Zoekt u bij een andere verhuurder dan Casade een nieuwe woning, dan krijgt u bij die verhuurder geen voorrang op andere woningzoekenden.

Woonkeuze
Voor een vervangende woning heeft u twee mogelijkheden:

1. Blijvend wonen in een geschikte andere woning;
2. Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning en terugkeren naar de nieuwbouwwoning.

Recht op terugkeer
U heeft het recht om terug te keren naar de nieuwbouw in dit gebied, als deze woning (huurprijs) passend voor u is. Als meerdere huurders terug willen naar één bepaalde woning, beslissen we door loting wie deze woning krijgt.

Reageren op een woning
U reageert zelf op het woningaanbod via de website van Woning in Zicht www.woninginzicht.nl. Wilt u hulp bij het digitaal reageren? Of wilt u dat wij namens u op woningen reageren? We helpen u graag! Voor vragen, opmerkingen of begeleiding bij het zoeken naar een woning, bel ons gratis via 0800 55 22 222.



Toewijzen van een woning

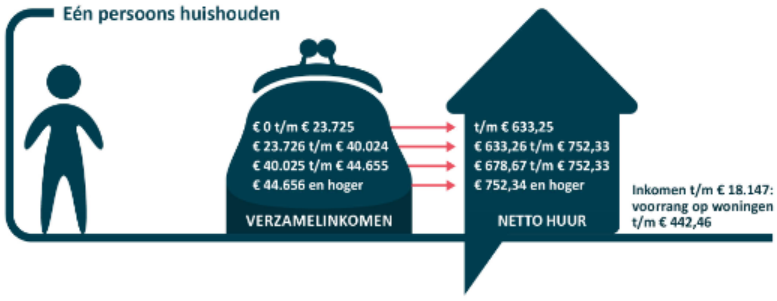
We wijzen woningen toe die volgens de regels passen bij uw inkomen en huishoudgrootte. Hierop maken we alleen een uitzondering als uw huidige verzamelinkomen te hoog is en daarmee niet voldoet aan deze regels. Wanneer uw inkomen te hoog is, kunt u het inkomen op woninginzicht.nl aanpassen naar beneden. Zo kunt u wel op die woning reageren. De inkomensgrenzen (peildatum 2021) vindt u in de tabel onder op deze pagina.

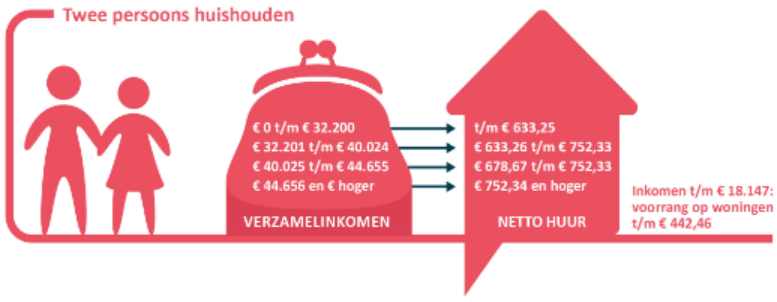
Huurgewenning

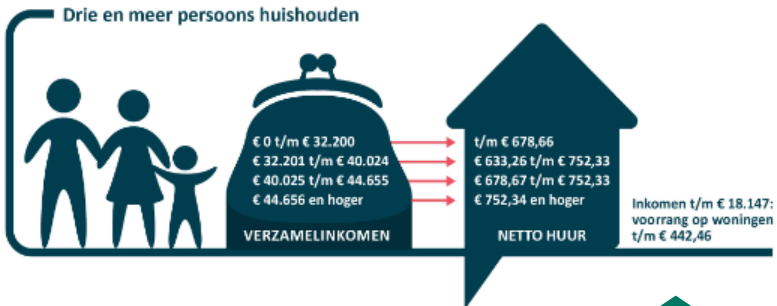
Als uw nieuwe huurprijs hoger is dan uw oude, heeft u in sommige situaties recht op huurgewenning. Huurgewenning houdt in dat je in stappen went aan een nieuwe huurprijs. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Uw nieuwe kale huurprijs* moet minimaal € 50,- hoger zijn dan de oude kale huurprijs*.
  Ontvangt u huurtoeslag? Dan wordt deze eerst in mindering gebracht op de kale huurprijs van zowel de oude als de nieuwe kale huurprijs.
- Uw gezamenlijke belastbaar inkomen is niet hoger dan € 36.000,- bruto en de nieuwe woning past volgens de regels bij uw inkomen en huishoudgrootte.
- We bepalen het bedrag van huurgewenning bij de start van de nieuwe huurovereenkomst. Dit bedrag is het verschil tussen de kale huurprijs van de sloopwoning en de kale huur van de nieuwe woning.
- Veranderingen in inkomen of huurprijs na de start van de nieuwe huurovereenkomst, hebben geen invloed op het vastgestelde bedrag.

**kale huurprijs = huur min servicekosten*







Heeft u recht op huurgewenning gecombineerd met huurtoeslag?

Dan kunnen wij dit pas berekenen, nadat u zich ingeschreven heeft op uw nieuwe adres en de nieuwe huurprijs hebt doorgegeven aan de Belastingdienst. We berekenen namelijk de huurgewenning over de huur die u moet betalen na aftrek van huurtoeslag.

- U ontvangt een bevestiging van de Belastingdienst met het nieuwe bedrag van huurtoeslag. Deze bevestiging én het bedrag dat u in uw oude woning aan huurtoeslag ontving, hebben wij nodig om uw berekening te maken.
- Na toekenning ontvangt u met terugwerkende kracht huurgewenning vanaf de ingangsdatum van uw nieuwe huurcontract.
- Na de vaststelling verandert het bedrag van de huurgewenning niet meer. Ook niet als uw gezamenlijk belastbaar inkomen of huurtoeslag verandert.
- Huurgewenning geldt alleen als u een woning huurt van Casade. Als u de huurovereenkomst opzegt, stopt de huurgewenningsbijdrage.

Vergoeding huurgewenning

Als u aan alle voorwaarden voldoet, geldt huurgewenning voor een periode van vier jaar en vergoedt Casade:

- in het 1e jaar 100% van de netto huurstijging
- in het 2e jaar 75% van de netto huurstijging
- in het 3e jaar 50% van de netto huurstijging
- in het 4e jaar 25% van de netto huurstijging

Voorbeeld berekening huurgewenning zonder huurtoeslag:
Netto huur (exclusief servicekosten) oude woning: €495,17
Netto huur (exclusief servicekosten) nieuwe woning: €607,46
Verschil tussen oude en nieuwe woning: €112,29.

Verschil per jaar:	% vergoeding	Compensatie per jaar:	Compensatie per maand:
1e jaar€ 1.347,48	100%	€ 1.347,48	€ 112,29
2e jaar€ 1.347,48	75%	€ 1.010,61	€ 84,22
3e jaar€ 1.347,48	50%	€ 673,74	€ 56,15
4e jaar€ 1.347,48	25%	€ 336,87	€ 28,07

Verhuizen
Als u een nieuwe woning heeft gevonden, zegt u de huur van uw sloopwoning op via het opzeggingsformulier in de informatiemap. Let op: niet via onze website!
U krijgt een bevestiging van de huuropzegging.

Verhuiskostenvergoeding
Als u de huur heeft opgezegd, krijgt u van ons een vergoeding voor de verhuiskosten en het inrichten van uw nieuwe woning. De verhuiskostenvergoeding is € 6.253,- (prijspeil 2020). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijsindexcijfer.

Uitbetaling
U krijgt dit bedrag niet in één keer.
- 75% van de verhuiskostenvergoeding krijgt u binnen veertien dagen nadat u de huur van uw sloopwoning of wisselwoning heeft opgezegd.
- 25% krijgt u binnen veertien dagen na inlevering van de sleutels van uw sloopwoning of wisselwoning.

Heeft u een huurachterstand of een betalingsregeling? Dan verrekenen we de verhuiskostenvergoeding hiermee.

Wisselwoning
Wilt u terugkeren naar de nieuwbouw en gebruik maken van een wisselwoning? Dan leest u in artikel 7.3 van het sociaal statuut sloop de uitleg over de vergoeding voor van het verhuizen naar een wisselwoning.

Spijtoptanten
In artikel 5.8 van het sociaal statuut sloop is de regeling spijtoptanten opgenomen.

Heeft u een andere woning geaccepteerd en kunt u niet wennen aan uw nieuwe woonomgeving? In de periode tussen drie en zes maanden na uw verhuizing kunt u om een andere woning vragen. Wij ontvangen dan graag van u een schriftelijke onderbouwing wat de reden is dat u niet kunt wennen aan de geaccepteerde woning.

Als u gebruik maakt van deze regeling gaan wij ervan uit dat u ook direct weer op zoek gaat naar andere woonruimte. De voorrangsstatus die u bij deze regeling krijgt eindigt op het moment dat de nieuwbouw klaar is.

Afval
Als u gaat verhuizen, houdt u misschien spullen over die u niet meer nodig heeft. Bij de milieustraat van de gemeente Waalwijk kunt u de meeste spullen die u niet meer nodig heeft gratis afvoeren. De regels hiervoor vindt u op www.waalwijk.nl, onderwerp: milieustraat.

U kunt helaas niet alles gratis afvoeren. Breng toch zoveel mogelijk overbodige spullen naar de milieustraat. Heeft u geen vervoer? Dan kunt u ook via gemeente Waalwijk een afspraak maken om grof vuil op te laten halen. Ook deze informatie vindt u op www.waalwijk.nl, onderwerp: grofvuil.

Doet u dit alstublieft! Zo zorgen we er samen voor dat iedereen zo lang mogelijk in een nette omgeving kan blijven wonen.

Spullen een tweede kans

Misschien wilt u ook spullen weg doen, waar u een ander nog blij mee kunt maken. Bruikbare spullen kunt u in overleg naar Twiddus brengen. In sommige situaties komen zij ook spullen ophalen. U bereikt Twiddus via 0416 56 00 43.

Tijdelijke bewoning leegstaande woningen

Er komt een moment dat er woningen bij u in de omgeving leegkomen. Deze woningen krijgen dan tijdelijk nieuwe bewoners. Een leegstands-organisatie gaat de woningen dan beheren. Zodra bekend is welke organisatie dit hier gaat doen, stellen zij zich aan u voor.

Verhuisbedrijf

Wij informeren u later over een verhuisbedrijf dat u kan ondersteunen bij de verhuizing. U kunt een offerte aanvragen bij hen. Zij hebben speciale tarieven voor u als bewoner van een te slopen woning.

Informatiepunt

In een leegstaande woning aan de Molenstraat maken we een informatiepunt. U kunt hier op een vast moment in de week terecht voor antwoorden op uw vragen. En als u wilt, helpen we u bij het reageren op onze woningen. U hoeft daarvoor geen afspraak te maken.

Door de coronamaatregelen kunnen wij op dit moment nog niet vertellen wanneer wij in dit informatiepunt aanwezig zijn. Zodra hier meer duidelijkheid over is, hoort u dat van ons. Heeft u in de tussentijd vragen? Bel of mail ons gerust. Zo nodig maken we een afspraak in wijkcentrum BaLaDe in Waalwijk. Daar kunnen we op gepaste afstand en met de juiste voorzorgsmaatregelen een gesprek voeren.

Aanvullingen sociaal plan

Wanneer wij tijdens het proces aanvullingen hebben op het sociaal plan, sturen wij u daarover een brief. Hierin schrijven we dan duidelijk dat dit een aanvulling is op het sociaal plan.

Vragen?

Neem dan gerust contact op met Kim Naaykens via k.naaykens@casade.nl of Marit ter Haak via m.t.haak@casade.nl of bel gratis naar 0800 55 222 22.



Deze brochure is met zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldige samenstelling kunt u aan feitelijke onvolkomenheden geen rechten ontlenen.

Hoe kunt u contact opnemen met Casade?

Website • www.casade.nl
24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar voor alle informatie over het huren of kopen van een woning.

Mijn Casade • www.casade.nl
Beheer zelf eenvoudig uw gegevens en bekijk uw contracten.

Mail • info@casade.nl

Telefoon • 0800 55 222 22 (gratis)

Langskomen
Maak een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Dit kan online via www.casade.nl of bel gratis 0800 55 222 22. Kies zelf een tijdstip en locatie.

Woonpunten
- Dongen, Min. Goselinglaan 8
- Kaatsheuvel, Wijkpunt Pannenhoef, Jacob Ruijsdaelstraat 14
- Waalwijk, Balade 1

casade
zo wil ik wonen

www.casade.nl • info@casade.nl
Bel gratis 0800 55 222 22

CasadeNl CasadeNl