

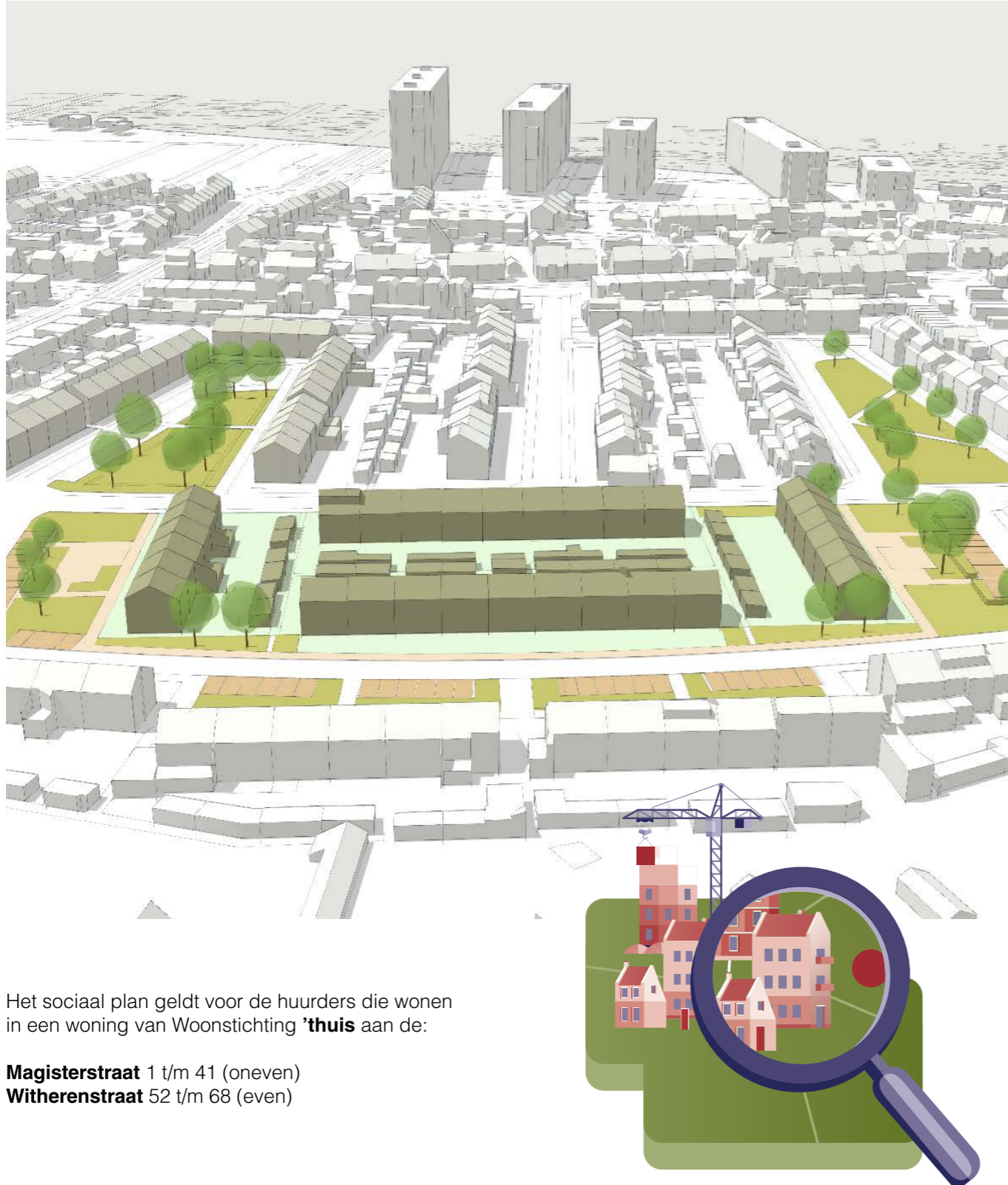
# thuis



## Sociaal plan voor de bewoners van de Magisterstraat / Witherenstraat

In dit sociaal plan staan de rechten en plichten van de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd die wonen in een te slopen woning. Het gaat om algemene afspraken die voor alle huurders gelden. Daarnaast maken we, als dit nodig is voor uw persoonlijke situatie, persoonlijke afspraken en bieden wij maatwerk aan.

# Sociaal plan voor de bewoners van de Magisterstraat / Witherenstraat



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

**Magisterstraat** 1 t/m 41 (oneven)  
**Witherenstraat** 52 t/m 68 (even)

Ingangsdatum sociaal plan

Het sociaal plan gaat in op 1 september 2024 en is ook geldig met terugwerkende kracht voor de bewoners die na 1 september 2023 verhuisd zijn. Het plan blijft geldig tot de nieuwe woningen in de Magisterstraat / Witherenstraat gebouwd zijn. Wanneer uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat sloop nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is, zal het sociaal plan onmiddellijk bevroren worden. Bewoners kunnen dan geen aanspraak meer maken op het sociaal plan. Wanneer een nieuwe huurovereenkomst op dat moment al ondertekend is en de verhuurdatum later ingaat als de datum van het bevroren sloopbesluit, wordt de afspraak in overleg met de huurder afgerond.



## Gesprekken met **'thuis**

De bewonersbegeleider of bewonersondersteuner komt bij u op kennismakingsgesprek. Zij geeft uitleg over de plannen van **'thuis** en over het sociaal plan.

Daarna komt de verhuurmakelaar bij u op bezoek. Deze bespreekt met u uw woonwensen en welke woning bij u past met uw inkomen en gezinssamenstelling. **'thuis** houdt zoveel mogelijk rekening met persoonlijke omstandigheden. 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 streven ernaar om in 2026 te beginnen met het slopen van de woningen. Natuurlijk moeten alle bewoners dan een ander huis hebben gevonden.



**samen'thuis**

# Nieuwe woning vinden



## Zelf met voorrang reageren op het woningaanbod van Wooniezie ([www.wooniezie.nl](http://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 op Wooniezie aangeboden woningen in 1 van de volgende gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

## Een woning moet passen bij uw situatie

Afhankelijk van uw inkomen gelden er verschillende regels. De overheid wil met deze regels voorkomen dat huishoudens met te lage inkomens in te dure woningen gaan wonen. **'thuis** biedt een woningzoekende daarom alleen nog een huurwoning aan waarvan de huurprijs past bij het inkomen en samenstelling van het huishouden. Welke kale huurprijzen\* dit zijn ziet u in onderstaand schema.

Samenstelling huishouden*	Huishoudeninkomen per jaar	Kale huurprijs
<b>Eén persoon</b> 	<b>Tot en met € 27.725</b> Of als u AOW krijgt tot en met € 27.225	<b>Lager dan of gelijk aan € 650,43**</b> 
	<b>Tussen € 27.726 en € 47.699</b> Of als u AOW krijgt tussen € 27.226 en € 47.699	<b>Lager dan of gelijk aan € 879,66</b> 
	<b>Tussen € 47.700 en € 52.671</b> 	<b>Vanaf € 697,07</b> 
Met een inkomen hoger dan € 52.671 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van 'thuis met een huurprijs onder € 879,66		
<b>Twee personen</b> 	<b>Tot en met € 37.625</b> Of als u AOW krijgt tot en met € 36.675	<b>Lager dan of gelijk aan € 650,43**</b> 
	<b>Tussen € 37.626 en € 52.671</b> Of als u AOW krijgt tussen € 36.676 en € 52.671	<b>Lager dan of gelijk aan € 879,66</b> 
Met een inkomen hoger dan € 52.671 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van 'thuis met een huurprijs onder € 879,66		
<b>Drie en meer personen</b> 	<b>Tot en met € 37.625</b> Of als u AOW krijgt tot en met € 36.675	<b>Lager dan of gelijk aan € 697,07</b> 
	<b>Tussen € 37.626 en € 52.671</b> Of als u AOW krijgt tussen € 36.676 en € 52.671	<b>Lager dan of gelijk aan € 879,66</b> 
Met een inkomen hoger dan € 52.671 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van 'thuis met een huurprijs onder € 879,66		

## Is uw gezamenlijk inkomen hoger dan € 52.671, -

- U komt in aanmerking voor een huurwoning van **'thuis** vanaf € 650,43
- U kiest ervoor om terug te verhuizen naar een nieuwbouwwoning in de Magisterstraat/ Witherenstraat.

Wilt u verhuizen naar een huurwoning van een andere woningcorporatie, dan proberen wij voor u te bemiddelen. Dit gaat dan alleen om de duurdere huurwoningen vanaf € 697,07 (prijspeil 2024).

## Alle bewoners krijgen voorrang op de woningen die vrijkomen in:

- Fraterhof 1 t/m 28
- Witherenstraat 24 t/m 30
- Witherenstraat 32 t/m 38
- Witherenstraat 44 t/m 50

Deze voorrang geldt totdat de woningen aan de Witherenstraat/Magisterstraat gesloopt worden. Als de woningen niet gesloopt worden of niet vrijkomen voor de sloopdatum, vervalt de voorrang.

In alle gevallen geldt: 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 de eerste kandidaat is. Woonduur is het aantal jaren dat u als huurder aaneengesloten een woning in de Magisterstraat/ Witherenstraat huurt op het moment van ingang van dit sociaal plan.

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



## Maximaal 3 aanbiedingen in het jaar voor sloop

Heeft u 1 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, deze aangeboden krijgt en u wilt deze toch niet, dan telt dat 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.

## Terugkeerrecht

### Na de verhuizing uit uw woning Magisterstraat/ Witherenstraat heeft u de keuze uit:

- Blijven wonen in de woning waar u naartoe verhuist bent en geen gebruik maken van uw terugkeerrecht.
- Terug verhuizen naar een nieuwbouwwoning in de Magisterstraat/ Witherenstraat.

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



### 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 naar de nieuwbouw en u maakt geen aanspraak op de hulp en vergoedingen zoals deze in dit sociaal plan staan beschreven.

### Inschrijftijd Wooniezie

Na de 1<sup>e</sup> verhuizing houdt u uw inschrijftijd bij Wooniezie. Ook als u besluit geen gebruik te maken van uw terugkeerrecht.

# Vergoedingen

## Wettelijke verhuiskostenvergoeding

Bij de verhuizing uit de Magisterstraat/Witherenstraat naar een andere woning krijgt u van 'thuis' de wettelijke verhuiskostenvergoeding die geldt in het jaar van verhuizing. Per 1 maart 2024 is dat € 7.428,- Elk jaar op 1 maart wordt dit bedrag aangepast.

## Herinrichtingsvergoeding

Bij een verhuizing heeft u verschillende extra kosten zoals het aanschaffen van nieuwe raam- en vloerbekleding en andere inrichtingskosten. Hiervoor ontvangt u herinrichtingskosten van € 3.550,-

## Ongemakkenvergoeding

Het verhuizen naar een andere woning brengt emotionele belasting met zich mee. Om hierin tegemoet te komen ontvangt u een compensatie van € 350,-



### Vergoeding om te klussen

U ontvangt € 275,- van 'thuis' om te klussen in uw nieuwe woning.

## Vergoeding tuin

U ontvangt € 500,- als compensatie voor het inrichten van uw nieuwe tuin en het achterlaten van uw oude tuin.

## 2 maanden geen dubbele huur als u verhuist

U krijgt de huur van de oude woning terug bij het uitbetalen van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

## Besluit u een verhuisbedrijf in te huren?

Als de kosten hiervoor hoger zijn dan € 1.000,- kunt u voor de meerkosten bij 'thuis' een vergoeding vragen. U moet zelf uw spullen in- en uitpakken. De offerte hiervoor moet u vooraf met 'thuis' afstemmen.

## Huurgewenning

Huurgewenning is bedoeld om de overgang van uw oude en nieuwe huurprijs betaalbaar te maken. U kunt recht hebben op huurgewenning als uw nieuwe kale huurprijs veel hoger is dan uw oude kale huurprijs. U mag gebruik maken van huurgewenning als:

- De kale huurprijs van uw nieuwe woning meer dan € 50,- per maand hoger is na verrekening van eventuele huurtoeslag. De eerste € 50,- verschil zijn voor uw rekening.
- Uw totale gezinsinkomen lager is dan € 52.671,- (prijspeil 2024).
- De kale huurprijs lager is dan € 879,66 (prijspeil 2024).
- U de regeling niet eerder gebruikt heeft.
- U uiterlijk binnen 6 maanden nadat u de sleutel van uw nieuwe woning heeft gekregen de huurgewenning aanvraagt.

## U mag bij maximaal 1 verhuizing gebruik maken van de regeling.

De hoogte van de huurgewenning wordt eenmalig bepaald en staat voor 3 jaar vast.

Bij huurgewenning ontvangt u 3 jaar lang een bijdrage voor uw huur over het verschil tussen uw oude en uw nieuwe huurprijs minus € 50,- en na verrekening van de huurtoeslag. Deze bijdrage neemt jaarlijks met 25% af.

De bijdrage wordt eenmalig bepaald en staat voor 3 jaar vast, ook als in de tussentijd uw inkomen of uw gezinsituatie verandert. Voor het vaststellen van de huurgewenning gaan wij uit van de inkomensgegevens die gebruikt zijn bij het verhuren van de nieuwe woning.

Voor het berekenen van de huurgewenning tellen we de huurtoeslag mee. Wij maken via de website van de Belastingdienst een proefberekening. Die bedragen gebruiken wij om te bepalen of u recht heeft op huurgewenning. Daarom is het belangrijk dat wij van iedereen in uw huishouden de juiste inkomensgegevens hebben.



U kunt ook huurgewenning aanvragen als u verhuist naar een woning van een andere corporatie.

## Rekenvoorbeeld

Nieuwe kale huurprijs per maand (inclusief huurtoeslag)	€ 750,-
Oude kale huurprijs per maand (inclusief huurtoeslag)	€ 600,-
Eigen bijdrage	€ 50,-
<b>Te verrekenen verschil</b> (Nieuwe kale huurprijs -/- oude kale huurprijs -/- eigen bijdrage)	<b>€ 100,-</b>

## Maandelijkse bijdrage van 'thuis aan de huur

Jaar 1 ontvangt u 75% van het verschil =	€ 75,-
Jaar 2 ontvangt u 50% van het verschil =	€ 50,-
Jaar 3 ontvangt u 25% van het verschil =	€ 25,-
Jaar 4 en verder ontvangt u =	€ 0,-

## 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 in 1x betaald, behalve de huurgewenning. Huurt u een woning van 'thuis' dan brengen wij de huurgewenning in mindering op uw huur. Gaat u bij een andere woningstichting huren dan betalen wij de huurgewenning maandelijks 3 jaar lang aan u uit.
- Geen enkele vergoeding die u van ons ontvangt heeft invloed op uw jaarinkomen voor de Belastingdienst.
- De opdracht tot uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding of inrichtingskosten geven we als u de huur van de oude woning heeft opgezegd en de nieuwe huurovereenkomst heeft getekend.
- Bij verhuizing naar een koopwoning maken wij de verhuiskostenvergoeding over als u een getekende koopovereenkomst aan ons laat zien. Nadat u het bewijs van de uitbetaling getekend heeft, kan het maximaal 14 dagen duren voordat 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.

# 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. De afspraken hierover vindt u in de bijlage. Niet alle Zelf Aangebrachte Veranderingen komen in aanmerking hiervoor. 'thuis bekijkt en beoordeelt of uw ZAV hiervoor in aanmerking komt. De beoordeling van een ZAV wordt binnen 14 dagen na de eerste eindinspectie gedaan.

## 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 bewonersondersteuner voor de Magisterstraat/ Witherenstraat. 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.

## 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!

## Als sloop/ nieuwbouw niet haalbaar is

Als sloop-nieuwbouw niet haalbaar blijkt te zijn, dan streven we ernaar om de woningen in 2026 te verduurzamen. Hierbij moet u denken aan technisch weer in orde brengen, goede isolatie en een goede en gezonde installatie.

Bent u inmiddels verhuisd naar een andere woning dan heeft u de keuze terug te keren naar de Magisterstraat/ Witherenstraat. Dit kunt u aan ons doorgeven binnen 1 maand nadat het besluit is genomen dat de woningen niet gesloopt worden. We proberen u dan binnen 6 maanden terug te laten keren naar de Magisterstraat/ Witherenstraat. De woning accepteert u in de onderhoudsstaat die de woning op dat moment heeft.



## Aanvullende informatie

### Opruimdag

'thuis organiseert meerdere opruimdagen. De eerste opruimdag vindt plaats in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2024. 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.

### Meld reparaties bij 'thuis

Dat kan via telefoonnummer (040) 24 99 999 of via onze website [www.mijn-thuis.nl](http://www.mijn-thuis.nl). Noodzakelijke reparaties doen we nog zolang u in de Magisterstraat/ Witherenstraat woont.

### Huurtoeslag

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

### Spijtoptant

Wanneer u spijt heeft van de verhuizing naar een woning, dan houdt u tot 1 jaar na ingangsdatum van de oplevering van de nieuwbouwappartementen, het recht om terug te keren naar de nieuwbouw in de Magisterstraat / Witherenstraat. U behoudt uw inschrijving bij Wooniezie.

### 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 gaan. 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](http://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 ervan af te wijken. Wij noemen dit de 'hardheidsclausule'. Stuur een brief naar Woonstichting 'thuis, ter attentie van de projectleider Wonen in de Magisterstraat / Witherenstraat, 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.



# Samenvatting van de 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 een andere woonruimte in 1 van de 9 gemeenten waarvan woningen op de website Wooniezie ([www.wooniezie.nl](http://www.wooniezie.nl)) geadverteerd worden.
- U kunt terugkeren naar de nieuwbouw.
- U kunt ook met voorrang verhuizen naar een gerenoveerde of nog niet gerenoveerde woning aan de Fraterhof 1 t/m 28 (met uitzondering van huisnummer 2,7,9) of de Witherenstraat 24 t/m 30 (even huisnummers) 32 t/m 38 en 44 t/m 50.
- U kunt ook definitief verhuizen naar een andere

bestaande woning.

- U krijgt een wettelijke vergoeding voor verhuiskosten, een herinrichtingskostenvergoeding, ongemakkenvergoeding, vergoeding om te klussen en vergoeding voor de tuin.
- 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 als u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd, geen huurverhoging meer zolang u in de Magisterstraat 1 t/m 41 en de Witherenstraat 52 t/m 68 woont tot aan de sloop of totdat er een besluit is genomen over sloop-nieuwbouw
- Wanneer sloop/ nieuwbouw niet haalbaar is wordt het sociaal plan bevroren.

---

**Hoofdvestiging**  
Kronehoefstraat 83  
Eindhoven

**Postadres**  
Postbus 787  
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl

---

