

Sint Joseph

daar voel je je thuis



Sociaal plan Rumerslanden

1 februari 2025 stja.nl





Sint Joseph

daar voel je je thuis



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Algemeen	4
2.1 Wat is een sociaal plan?	4
2.2 Voor wie is dit sociaal plan?	4
2.3 Wanneer gaat het sociaal plan in?	4
2.4 Besluit start van de werkzaamheden	
3 Communicatie, participatie en proces	5
3.1 Participatie	5
3.2 Uw contactpersoon	5
3.3 Contactmomenten en persoonlijke begeleiding	5
4. Onderhoud na besluit tot sloop	6
4.1 Afspraken woningen in verhuurde staat	6
4.2 Leefbaarheid	6
5. Herhuisvesting	7
5.1 Huuropzegging	7
5.2 Nieuwe woning	7
5.3 Wisselwoning	8
5.4 Dienstverlening en extra voorzieningen	8
6. Oplevering van de woning	9
7. Woonlasten	9
7.1 Huurprijs vanaf bekendmaking van de sloop	9
7.2 Huurprijs wisselwoning	9
7.3 Huur en huurgewenning bij terugkeer naar een nieuwbouwwoning in de wijk	9
7.4 Huur en huurgewenning bij verhuizing naar een bestaande woning van Sint Joseph	11
8. Vergoedingen	11
8.1 Vergoedingen voor verhuis- en inrichtingskosten	11
8.2 Vergoedingen zelf aangebrachte voorzieningen?	12
9. Geschillenregeling	13

1. Inleiding

Sint Joseph heeft in 2023 en 2024 onderzoek gedaan naar de staat van de woningen. Een deel van de woningen in Rumerslanden zijn inmiddels zeventig jaar oud. Er is een flinke investering nodig om deze woningen te renoveren zodat ze voldoen aan de huidige standaard op het gebied van comfort en duurzaamheid. Daarom is er besloten om de woningen te slopen.

Wij beseffen dat dit een ingrijpende gebeurtenis is voor de bewoners van Rumerslanden. Voor de bewoners waarvan de woning gesloopt wordt, is het belangrijk om te weten waar zij aan toe zijn.

Samen met de bewonerscommissie Rumerslanden hebben wij afspraken gemaakt. Met deze afspraken geven wij aan wat wij van de bewoners verwachten, maar ook wat de bewoners van ons mogen verwachten.

Sint Joseph heeft samen met de HuurdersAdviesRaad (HAR) een 'sociaal statuut' opgesteld waarin staat hoe processen moeten verlopen bij sloop. Hierin staan ook de rechten en plichten van de betrokken bewoners bij wijkvernieuwingsprojecten zoals sloop. Sint Joseph en de bewonerscommissie Rumerslanden hebben het sociaal statuut gebruikt als basis voor dit 'Sociaal plan Rumerslanden'.

In dit sociaal plan houdt Sint Joseph rekening met individuele situaties van bewoners.

Naast dit sociaal plan geldt ook de bestaande wetgeving die staat in:

- Het Burgerlijk Wetboek.
- De Woningwet.
- De Wet op het overleg huurders verhuurder (de overlegwet).



2. Algemeen

2.1 Wat is een sociaal plan?

Het sociaal plan is speciaal voor Rumerslanden geschreven. In het sociaal plan staan aanvullende afspraken, naast de afspraken die in het sociaal statuut staan. Zoals bijvoorbeeld de garantie om terug te keren naar de wijk of voorrang krijgen voor bepaalde woningen.

2.2 Voor wie is dit sociaal plan?

Dit sociaal plan geldt voor de bewoner(s) van de woningen van Sint Joseph in Almelo aan de:

- Canadahof 1 t/m 34.
- Canadahof 36 t/m 46 (even).
- Derk Smoeslaan 1 t/m 43.
- Derk Smoeslaan 45 t/m 63 (oneven).
- Klaas Tabakstraat 1 t/m 15 (oneven).
- Mr. Hein Vrindstraat 1 t/m 12, 14 en 16.
- P.J. de Kokstraat 2 t/m 32 (even).
- Lindemanstraat 1 t/m 12, 14 en 16.

Deze afspraken gelden alleen als aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- De bewoner(s) heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een woning van Sint Joseph.
- Bewoner(s) staat bij de gemeente ingeschreven op het adres van de woning.
- Bewoner(s) woont op het adres van de woning.
- Bewoner(s) heeft de huur niet opgezegd voordat het project bekend werd gemaakt.

In dit sociaal plan leest u regelmatig over het 'plangebied Rumerslanden'. Dit gebied bestaat uit bovenstaande adressen en 32 nieuwbouwwoningen die komen op het braakliggend stuk bij de Bevrijdingslaan, waar nu gebouwd wordt.

2.3 Wanneer gaat het sociaal plan in?

Het sociaal plan gaat in op 1 februari 2025 en is geldig voor het hele wijkvernieuwingsproject aan de Rumerslanden. De sloop en nieuwbouw wordt in fases uitgevoerd.

2.4 Besluit start van de werkzaamheden

Niet alle woningen worden tegelijk gesloopt. De definitieve sloopdatum voor uw woning is nog niet bekend. Het besluit wanneer welke woningen gesloopt worden, is nog niet genomen. Zodra dit besluit genomen is, informeert Sint Joseph de betrokken bewoners zo snel mogelijk. Dit gebeurt minimaal achttien maanden voor de geplande datum van de start van de werkzaamheden.



3. Communicatie, participatie en proces

3.1 Participatie

Sint Joseph werkt zoveel mogelijk met haar bewoners samen door ze op tijd te informeren over de plannen en het verloop van de sloop en nieuwbouw. In de Wet op het overleg huurders verhuurder (de overlegwet) staan de richtlijnen hoe dit moet.

Om de bewoners zoveel mogelijk te betrekken heeft Sint Joseph, in overleg met de bewonerscommissie, een participatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven hoe Sint Joseph alle belanghebbenden (onder andere bewoners, gemeente Almelo en de aannemer) actief betreft, zodat hun wensen en behoeften worden meegenomen in de plannen. Het opbouwen van vertrouwen is het belangrijkste. De kernwaarden van Sint Joseph 'Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar' zijn het uitgangspunt voor het participatieplan.

De bewonerscommissie van Rumerslanden is vanaf het begin betrokken bij de communicatie. Er zijn regelmatig overleggen en zij worden meegenomen in het proces. In het participatieplan wordt de rol van de bewonerscommissie in dit proces uitgelegd.

Speciaal voor dit project is een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep bestaat uit vijf leden uit verschillende delen van Rumerslanden. Zij denken en praten mee over het project. Sint Joseph bepaalt richting en koers van het project, maar wil ook input van de bewoners via de klankbordgroep. De klankbordgroep geeft advies aan Sint Joseph. Sint Joseph is niet verplicht om de adviezen van de klankbordgroep te volgen, bijvoorbeeld als daar een goede reden voor is. In het participatieplan wordt de rol van de klankbordgroep uitgelegd.

3.2 Uw contactpersoon

Tijdens het project is er een vast contactpersoon voor alle betrokken bewoners en belanghebbenden. Zo heeft u een vast aanspreekpunt voor al uw vragen, wensen en ideeën. Als er door omstandigheden toch een ander contactpersoon komt, dan laat Sint Joseph dit direct en schriftelijk weten aan de bewoners.

3.3 Contactmomenten en persoonlijke begeleiding

Bijeenkomst

Dit sociaal plan heeft u ontvangen tijdens de bijeenkomst op 1 februari 2025 waar u informatie ontving over het sloopbesluit. Hier heeft u de officiële sloopaanzegging ontvangen. De afspraken in dit sociaal plan zijn ingegaan per 1 februari 2025.

Huisbezoek

Een medewerker van Sint Joseph komt na de bijeenkomst bij u op huisbezoek.

Het doel van het huisbezoek is:

- U te informeren over het sloopbesluit.
- U te informeren over uw rechten en plichten bij sloop.
- Vragen naar uw woonwensen en bespreken of u tijdelijk of definitief wilt verhuizen.
- Uitleg van de procedure voor een nieuwe woning of wisselwoning.
- Onderzoeken of er zelf aangebrachte voorzieningen in de woning aanwezig zijn. En uitleg geven over eventuele vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen in en aan uw woning.
- Onderzoeken of er in de woning aangepaste voorzieningen zijn geplaatst via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
- Bespreken van uw persoonlijke omstandigheden die eventueel van invloed kunnen zijn op de verhuizing.

Dit huisbezoek wordt schriftelijk vastgelegd. U krijgt het verslag en u tekent het ter goedkeuring. U mag altijd aan iemand vragen om aanwezig te zijn bij het huisbezoek.

Nieuwsbrieven

Tijdens het project ontvangt u van ons nieuwsbrieven. Hierin staan de laatste ontwikkelingen.

Persoonlijk contact

De klantadviseur ondersteunt u tijdens dit project. Hij/zij staat klaar voor het beantwoorden van vragen en kan u helpen met informatie over procedures en regelingen. U kunt zelf contact opnemen met de klantadviseur.

Opruimdag

Voordat de bewoners hun woning opleveren voor sloop, organiseert Sint Joseph een opruimdag. Hier ontvangt u op tijd een brief met informatie over. Met het laten zien van deze brief kunt u gratis uw oude spullen weggooien in een container. In de brief vindt u ook spelregels over welke dingen u niet weg kunt gooien in de container.

Kleine klussen

Heeft u hulp nodig bij het uitvoeren van kleine klussen tijdens de verhuizing? Dan kunt u contact opnemen met Sint Joseph. Onze vakmannen helpen u om kleine klussen uit te voeren. Dit kan in uw oude woning en/of in uw nieuwe woning zijn. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld het ophangen van een gordijnrail of het verplaatsen van een wasmachine in de woning. De vakmannen verwijderen bijvoorbeeld ook de WMO voorziening in uw oude woning en plaatsen dit weer in uw nieuwe woning. Dit kunt u zelf inplannen door een reparatieverzoek in te dienen via de website of ons te bellen. Hier geeft u aan bij welke klusjes u hulp kunt gebruiken. U heeft recht op twee keer twee uur aan hulp.

Bewonersinformatie algemeen

1. Wanneer u geen toestemming geeft voor sloop, gaat Sint Joseph eerst met u in gesprek. Als het nodig is kan Sint Joseph de rechter vragen een uitspraak te doen over wanneer u de woning moet verlaten.
2. Als de geplande data van de werkzaamheden wijzigen, dan informeert Sint Joseph of de aannemer u zo snel mogelijk.

4. Onderhoud na besluit tot sloop

4.1 Afspraken woningen in verhuurde staat

1. Sint Joseph blijft noodzakelijke werkzaamheden en reparaties uitvoeren. Binnen de termijn van zes maanden voor de sloop van de woning voeren wij alleen nog noodreparaties uit die nodig zijn om de woning veilig, wind- en waterdicht te houden. Is dit bij u van toepassing? Dan informeert Sint Joseph u daarover.

2. Vanaf het moment dat Sint Joseph heeft besloten om te gaan slopen, voert Sint Joseph geen ingrijpende werkzaamheden meer uit aan de woningen. Met ingrijpende werkzaamheden bedoelen wij onder andere:
 - a. Werkzaamheden aan de constructie.
 - b. Energiebesparende maatregelen.
 - c. Maatregelen die de indeling van de woning wijzigen.
3. Vanaf het moment dat Sint Joseph heeft besloten om te gaan slopen, geeft Sint Joseph geen toestemming meer om zelf aangebrachte voorzieningen aan te brengen.
4. U blijft verantwoordelijk voor het netjes houden van uw woning en tuin, zoals in uw huurcontract staat.

4.2 Leefbaarheid

Sint Joseph vindt het belangrijk dat de buurt tijdens de sloop leefbaar blijft en dat er zo min mogelijk overlast ontstaat. Sint Joseph zet zich daarom in voor de leefbaarheid in het plangebied Rumerslanden. Dit doet Sint Joseph op verschillende manieren, samen met de bewoners die in de nog te slopen woningen wonen. Sint Joseph doet dit onder andere door aanwezig te zijn in de wijk.

Sint Joseph helpt mee aan de leefbaarheid op de volgende manieren:

1. Het bijhouden van voortuintjes, schoonmaak van portieken, opruimen van post.
2. Afsluiten van de woningen, zodat mensen die er niet in mogen niet in de woning kunnen komen.
3. Het afsluiten van achterpaden, zodat men niet achter woningen kan komen.
4. Verwijderen van afval en huisraad.
5. Extra veegbeurten (door gemeente) als dat nodig is.
6. Tijdelijk verhuren onder de leegstandswet van leeggekomen woningen om ervoor te zorgen dat het een levendige buurt blijft.
7. Het laten hangen van gordijnen in lege woningen.

5. Herhuisvesting

Als uw woning gesloopt wordt, moet u (tijdelijk) verhuizen naar een andere woning. Wij beloven een terugkeergarantie voor alle bewoners, waarvan de woning gesloopt wordt, binnen het plangebied. Dit betekent dat u de garantie heeft om terug te keren naar Rumerslanden. Het betekent ook dat u op een andere plek in het plangebied terecht kunt komen dan waar u nu woont. U kiest er zelf voor of u wilt terugkeren in Rumerslanden of definitief wilt verhuizen.

5.1 Huuropzegging

Sint Joseph doet minimaal achttien maanden vóór de sloopdatum de officiële sloopaankondiging. Hierin staat dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden.

Als u de huur niet al zelf heeft opgezegd, ontvangt u zes maanden vóór de sloopdatum de formele huuropzegging 'vanwege dringend eigen gebruik' van Sint Joseph.

Wij vragen u dan binnen zes weken akkoord te gaan. Gaat u niet akkoord, dan gaat Sint Joseph eerst met u in gesprek. Als het nodig is kan Sint Joseph de rechter vragen een uitspraak te doen over wanneer u de woning moet verlaten.

5.2 Nieuwe woning

Als u ervoor kiest om definitief te verhuizen is het fijn om te weten wat uw nieuwe woonplek wordt en waar u een nieuwe start maakt. Het liefst naar de woning en buurt die passen bij uw persoonlijke situatie. Er zijn regels gemaakt voor iedereen die met de sloop van de woningen in Rumerslanden te maken krijgt.

Voorrang (urgentie) woningen

1. Wij hebben de bewoners ingeschreven bij WoningHuren.nl. De kosten (€ 25,-) hebben wij voor u betaald. U moet alleen uw persoonlijke gegevens aanvullen.
2. De voorrang geldt alleen voor de woningen in Almelo. Dit zijn woningen van Sint Joseph of Beter Wonen.

3. U krijgt minimaal achttien maanden voor aanvang van sloop de tijd om een nieuwe woning te zoeken. De urgentie gaat in per 1 februari 2025. U krijgt voorrang boven andere woningzoekenden en andere urgenten. Dit geldt niet voor medische urgenten.

4. Als er meer bewoners uit het project Rumerslanden op dezelfde woning reageren, dan heeft de bewoner met de langste woonduur voorrang. Hierbij kijken we naar de ingangsdatum van het laatste huurcontract van de woning waarin u nu woont, dat op naam staat van de hoofdcontractant. Blijven er dan nog gelijkwaardige kandidaten over, dan wordt er geloot.

5. Heeft u uiterlijk zes maanden voordat de werkzaamheden beginnen nog niet een woning gevonden, dan helpt Sint Joseph. Sint Joseph biedt drie keer een passende woning aan. Als u deze alle drie afwijst, starten we een juridische procedure.

6. Als u definitief wilt verhuizen ontvangt u een eenmalig aanbod om te verhuizen naar één van de 32 nieuwbouwwoningen (op het braakliggend terrein) in de buurt Rumerslanden. De bewoner met de langste woonduur heeft hierbij de eerste keuze. De tabel voor passend toewijzen (zie artikel 7.3) bepaalt de uiteindelijke huurprijs. Hierbij kijken we ook naar de grootte van uw gezin.

7. Als u verhuist naar een nieuwbouwwoning heeft u de vrijheid om zelf een woning te kiezen binnen de bovengenoemde voorwaarden. De bewoner met de langste woonduur heeft hierbij de eerste keuze.

Spijtoptant

Spijtoptanten zijn bewoners die:

- zijn verhuisd naar een andere woning vanwege sloop of ingrijpende renovatie in de woning, en
- niet kunnen wennen in de nieuwe leefomgeving, en
- weer willen verhuizen.

Als bewoners verhuizen omdat hun woning gesloopt wordt, houden zij hun inschrijfduur op WoningHuren.nl. Spijtoptanten die voor de verhuizing niet stonden ingeschreven krijgen een jaar inschrijftijd. Spijtoptanten hebben geen recht op aanvullende vergoedingen of begeleiding.

Zelf reageren op woningen

De woningen die vrij komen worden aangeboden via WoningHuren.nl. Het is de bedoeling dat u zelf reageert op de beschikbare huurwoningen die aangeboden worden. Zo heeft u zelf direct invloed op uw nieuwe woonsituatie. Houd er rekening mee dat u alleen met voorrang op woningen in Almelo kunt reageren.

5.3 Wisselwoning

Bewoners die ervoor kiezen om terug te keren naar het plangebied Rumerslanden komen in aanmerking voor een wisselwoning. Dit is een tijdelijke woning. Hier woont u zolang u niet kunt terugkeren naar uw woning of het plangebied.

1. Bewoners die in aanmerking komen voor een wisselwoning reageren zelf via WoningHuren.nl op woningen. U kunt alleen reageren op woningen van Sint Joseph.
2. U woont in de wisselwoning tot de nieuwe woningen klaar zijn.
3. U krijgt voorrang boven andere woningzoekenden en urgenten. Dit geldt niet voor medische urgenten en urgenten binnen het plangebied Rumerslanden die maar één keer willen verhuizen.
4. De wisselwoningen zijn gestoffeerd (raam- en vloerbedekking) en gesausd/behangen.
5. U zorgt zelf voor de aansluiting van gas/water/licht en internet/tv in de wisselwoning.
6. Als u na het verhuizen naar de wisselwoning toch niet terug wilt naar uw woning of naar het plangebied, dan wordt in overleg met Sint Joseph gekeken of dit een mogelijkheid is.
7. De bewoner die het langst in zijn/haar huidige woning in Rumerslanden woont, heeft de eerste keuze bij een nieuwe woning.

5.4 Dienstverlening en extra voorzieningen

1. Zijn er in de woning waarin u nu woont aanpassingen vanuit de WMO? Dan zorgt Sint Joseph ervoor dat deze aanpassingen terug worden geplaatst in de (nieuwe) woning. Eventuele kosten die hieraan verbonden zijn, betaalt Sint Joseph. Er wordt wel gekeken naar de kwaliteit van de voorziening. Als deze niet meer voldoet moet u een nieuwe aanvraag bij de WMO doen.
2. Kunt u uw verhuizingen niet zelf regelen? Dan zoeken we samen met u naar een oplossing. Sint Joseph kan deze hulpvraag laten toetsen door een onafhankelijke partij. U moet hiervoor wel toestemming geven en meewerken. Sint Joseph betaalt de kosten voor dit onderzoek.
3. Als blijkt dat u de verhuizing niet zelf kunt regelen dan kan Sint Joseph u aanbieden (een deel van) de verhuizing te organiseren. De kosten hiervan worden afgehaald van de verhuiskostenvergoeding. U ontvangt vooraf een prijsopgave. U kiest zelf of u hiervan gebruikt maakt.

6. Oplevering van de woning

1. Als de einddatum van de huurovereenkomst meer dan één jaar voor de datum van de start van de (sloop)werkzaamheden is, moet de bewoner de woning in bewoonbare staat opleveren.
Dit wordt gedaan in overleg met een medewerker van Sint Joseph.
2. Als de einddatum van de huurovereenkomst binnen een jaar voor de datum van de start van de (sloop)werkzaamheden is, moet de bewoner de woning bezemschoon, leeg en zonder huisvuil achterlaten. Vloerbekleding en raambekleding mag achterblijven. Dit geldt ook voor de tuininrichting. De bewoner overlegt met de medewerker van Sint Joseph of hij/zij sommige dingen in de woning achter mag laten.
3. Alles wat van Sint Joseph is, zoals de keuken/badkamer/toilet, mag u niet meenemen.
4. U mag de zelf aangebrachte voorzieningen die u in de woning heeft aangebracht verwijderen. Dit moet wel veilig en zonder onnodige schade worden gedaan. Houd er rekening mee dat u dan geen vergoeding voor deze voorziening(en) krijgt.
5. Als u de zelf aangebrachte voorzieningen laat zitten, wordt er gekeken of Sint Joseph deze vergoedt. U krijgt hiervoor een schriftelijk voorstel. In hoofdstuk 8.2 ziet u een vergoedingenlijst voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Of u een vergoeding krijgt wordt door onze medewerker bepaald.



7. Woonlasten

7.1 Huurprijs vanaf bekendmaking van de sloop

1. De huurprijzen van de te slopen woningen worden bevroren vanaf de dag dat de bewoners door Sint Joseph geïnformeerd zijn over het besluit van de sloop. Dit betekent dat de huur niet omhoog gaat totdat de woning wordt gesloopt.
2. Als u (tijdelijk) verhuist naar een andere huurwoning van Sint Joseph, betaalt u geen dubbele huur. U krijgt één maand de tijd om te verhuizen. Heeft u langer dan één maand nodig om te verhuizen, dan betaalt u wel dubbele huur.

7.2 Huurprijs wisselwoning

1. U kunt alleen op een woning reageren die passend is bij uw gezinssamenstelling en inkomen.
2. Is de kale huurprijs van de wisselwoning hoger dan die van de woning waarin u nu woont? Dan blijft uw huur hetzelfde als voor de woning waarin u nu woont. Dit geldt alleen voor de tijd dat u in de wisselwoning woont.
3. Verhuist u naar een wisselwoning en besluit u daar definitief te blijven? Dan krijgt u te maken met de huurgewenningsperiode van twee jaar. Huurgewenning betekent dat u tijdelijk minder huur betaalt dan de normale huurprijs. U kunt zo wennen aan de hogere kosten. In een paar stappen wordt de huur verhoogd. Na de huurgewenningsperiode betaalt u de volledige huurprijs die in het huurcontract is afgesproken. De tijd die u al in de woning woont wordt van de huurgewenningsperiode van twee jaar afgehaald. Voorbeeld: Als u na een half jaar besluit om in de woning te blijven, dan heeft u nog anderhalf jaar huurgewenning.

7.3 Huur en huurgewenning bij terugkeer naar een nieuwbouwwoning in de wijk

Met huurgewenning bij terugkeer in de wijk wordt bedoeld dat u terugkeert in het plangebied Rumerslanden. Dit betreft ook de 32 nieuwbouwwoningen (op het braakliggende terrein) die nu gebouwd worden. Huurgewenning betekent dat Sint Joseph

het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning voor een deel vergoedt. Dit geldt voor de kale huur en niet voor de servicekosten. Deze vergoeding wordt in een paar stappen afgebouwd.

Een bewoner heeft recht op huurgewenning als:

1. De nieuwe huurprijs minimaal € 50,00 hoger is dan de oude huurprijs, én
2. De nieuwe huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (€ 900,07 prijspeil 2025).
3. De huurgewenning geldt één keer na ondertekening van het nieuwe huurcontract en geldt voor die betreffende woning. Als u weer verhuist geldt de huurgewenning niet weer.
4. De huurprijs voor de woningen binnen het plangebied Rumerslanden wordt bepaald aan de hand van de tabel voor passend toewijzen (bladzijde 10). Hierbij wordt dus rekening gehouden met uw inkomen en grootte van uw huishouden.

Inkomstentabel 2025		Sint Joseph <i>daar voel je je thuis</i> Kale huurprijs per maand			
Huishoudgrootte en leeftijd*	Verzamelinkomen	t/m € 682,96	€ 682,97 t/m € 731,93	€ 731,94 t/m € 900,07	Vanaf € 900,08
* Vanaf de AOW-leeftijd 	t/m € 28.375,-* € 28.376,- t/m € 49.669,- € 49.670,- t/m € 66.126,- vanaf € 66.127,-	 	 	 	 
* Vanaf de AOW-leeftijd 	t/m € 38.500,-* € 38.501,- t/m € 54.847,- € 54.848,- t/m € 66.126,- vanaf € 66.127,-	 	 	 	 
* Vanaf de AOW-leeftijd 	t/m € 38.500,-* € 38.501,- t/m € 54.847,- € 54.848,- t/m € 66.126,- vanaf € 66.127,-	 	  	 	 

* Jongeren van 18 t/m 22 jaar met recht op huurtoeslag (inkomen t/m € 28.375,-) mogen reageren op woningen met een kale huurprijs van maximaal € 477,20

De huurgewenning ziet er als volgt uit:

1. De huurprijs begint met een energietoeslag van €100,- bovenop de huidige huurprijs. De nieuwe woning is namelijk energiezuinig.
2. Vervolgens geldt een huurgewenningsperiode van twee jaar, waarbij de huur in vier gelijke stappen (elk half jaar) omhoog gaat. Na twee jaar betaalt u de huur die op dat moment geldt voor de woning. Let op: Jaarlijks wordt de huurprijs verhoogd. Dat geldt ook voor uw huurprijs tijdens de huurgewenningsperiode.

Voorbeeld:

Uw oude huur is €350,- en de huur van uw nieuwe woning is €650,-. Dan is uw huur bij de ingang van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning €450,- door de energietoeslag. Daarna wordt de huur elk half jaar met gelijke stappen van €50,- verhoogd, totdat de huur na twee jaar €650,- is.

7.4 Huur en huurgewenning bij verhuizing naar een bestaande woning van Sint Joseph

Huurgewenning betekent dat Sint Joseph het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning gedeeltelijk vergoedt. Dit geldt alleen voor de kale huur en niet voor de servicekosten. Deze vergoeding wordt in een paar stappen afgebouwd.

Een bewoner heeft recht op huurgewenning als:

1. Hij/zij verhuist naar een andere huurwoning van Sint Joseph. De huurprijs voor deze woningen wordt bepaald aan de hand van de tabel voor passend toewijzen. Hierbij wordt dus rekening gehouden met uw inkomen en grootte van uw huishouden.
2. De nieuwe huurprijs minimaal € 50,00 hoger is dan de oude huurprijs, én
3. De nieuwe huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (€ 900,07 prijspeil 2025).
4. De huurgewenning geldt één keer na ondertekening van het nieuwe huurcontract en geldt voor die betreffende woning. Als u weer verhuist geldt de huurgewenning niet weer.

Een bewoner heeft geen recht op huurgewenning als:

1. U verhuist naar een woning die niet van Sint Joseph is. De huurprijs die u dan moet betalen voor de woning is de huurprijs die bijvoorbeeld op WoningHuren.nl staat.

De huurgewenning ziet er als volgt uit:

1. Er geldt een huurgewenningsperiode van twee jaar, waarbij de huur in vier gelijke stappen (elk half jaar) omhoog gaat. Na twee jaar betaalt u de huur die op dat moment geldt voor de woning.

8. Vergoedingen

8.1 Vergoedingen voor verhuis- en inrichtingskosten

Bewoners hebben recht op de volgende vergoedingen:

1. De verhuiskostenvergoeding van €7.428,- (geldt per 1 maart 2024) per huishouden en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijsindexcijfer. Het moment waarop de vergoeding wordt uitbetaald bepaalt de hoogte van het bedrag. De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen uitbetaald:
 - a. U krijgt 75% van de vergoeding als de opzegging van de woning waarin u nu woont bij ons binnen is. Dit ontvangt u binnen twee weken op uw rekening. Zo kunt u de verhuizing naar uw nieuwe woning voorbereiden.
 - b. U krijgt 25% van de vergoeding na het inleveren van de sleutel van de oude woning en het leeg en netjes achterlaten van de woning.
2. Bewoners die gebruik maken van een wisselwoning en dus terugkeren in het plangebied hebben recht op een extra vergoeding van €1.525,- (geldt vanaf 1 maart 2024). Deze wordt jaarlijks op 1 maart verhoogd via het CBS-prijsindexcijfer. Deze vergoeding wordt uitbetaald aan de bewoner als het huurcontract voor de wisselwoning is getekend.
3. Bewoners kunnen gebruik maken van afspraken en vergoedingen uit het sociaal plan vanaf 1 februari 2025.
4. De vergoedingen gelden alleen voor de hoofdcontractant.

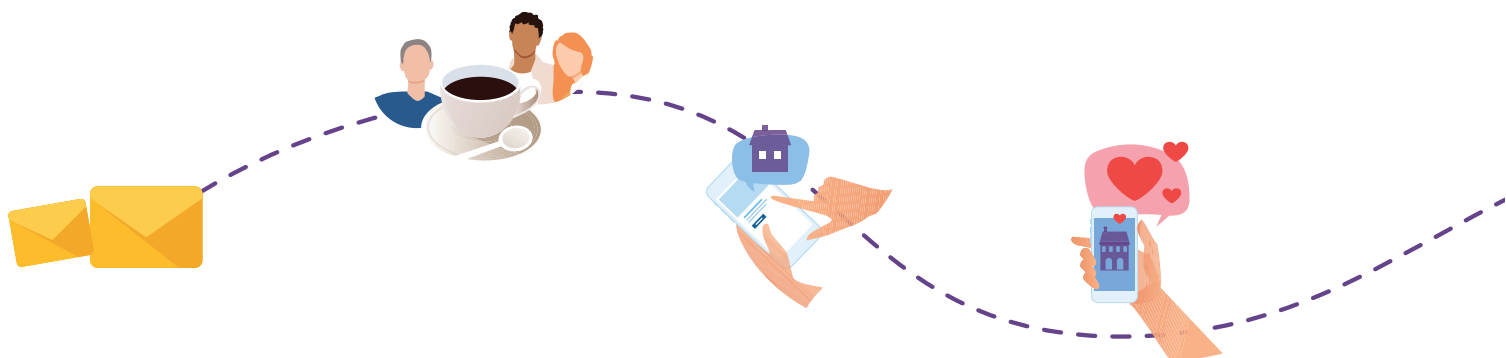
8.2 Vergoedingen zelf aangebrachte voorzieningen

Wij bekijken of er door u zelf aangebrachte voorzieningen in de woning zijn aangebracht. Als de door u aangebrachte veranderingen worden vergoed door Sint Joseph, ontvangt u hiervan een schriftelijk voorstel.

U krijgt een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

1. Sint Joseph heeft toestemming gegeven deze voorzieningen aan te brengen.
2. De voorzieningen zijn een verbetering of toevoeging aan de woning.
3. De voorzieningen zijn aangebracht voordat het project bekend was.
4. U heeft een aankoopbewijs van de voorzieningen of u heeft bewijs dat de voorzieningen tegen een vergoeding zijn overgenomen van de vorige bewoner.
5. De voorzieningen staan op de lijst van vergoedingen volgens de tabel op de volgende bladzijde.

Aanpassing aan de woning	Maximaal vergoedingsbedrag	Vergoedingstermijn in jaren
Badkamer	€ 8.000,-	15
Tweede toilet	€ 1.000,-	15
Keukenblok	€ 3.500,-	10
Inbouwapparatuur (totaal)	€ 1.500,-	10
Aanbouw extra slaapkamer	€ 10.000,-	25
Carport	€ 1.500,-	15
Vrijstaande overkapping	€ 1.500,-	15
Aanbouw	€ 250,- per m ³	25
Isolatiemaatregelen	€ 10,- per m ²	25



9. Geschillenregeling

Bent u niet tevreden en ontstaat er een conflict?
Dan geldt de klachtenprocedure van Sint Joseph.

Klachtenprocedure

Als bewoner mag u van ons goede service verwachten. Toch kan het voorkomen dat u niet tevreden bent over de wijze waarop wij uw verzoek of klacht hebben behandeld.

Is dat het geval? Neemt u dan zo snel mogelijk contact met ons op om dit te bespreken. Komt u er samen met ons niet uit? Dan kunt u een klacht indienen over onze dienstverlening. Wij behandelen uw klacht zorgvuldig en proberen deze alsnog samen met u op te lossen.

Bent u het niet eens met de voorgestelde oplossing, dan kunt u terecht bij de onafhankelijke regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

Is uw klacht na behandeling in deze klachtencommissie volgens u niet juist afgehandeld, dan kunt u terecht bij de Huurcommissie of de Commissie Governancecode.



www.klachtencommissiewoningcorporaties.nl

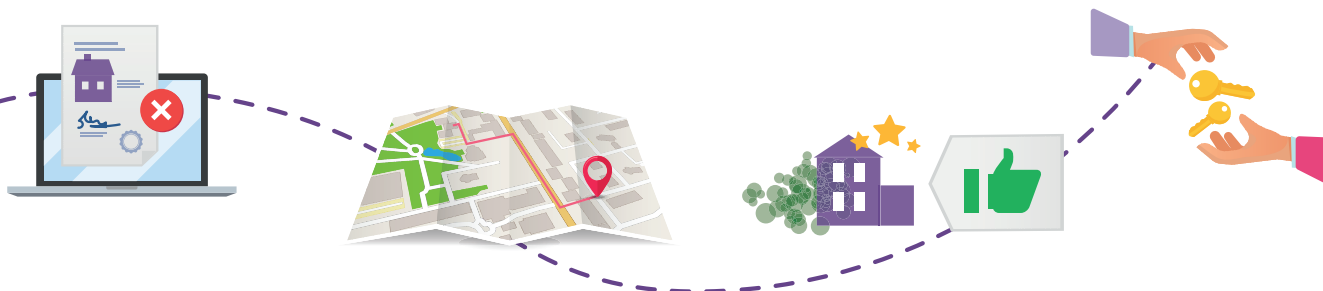


www.huurcommissie.nl

vereniging van
woningcorporaties



[www.aedes.nl/governance-en-integriteit/
commissie-governancecode-woningcorporaties](http://www.aedes.nl/governance-en-integriteit/commissie-governancecode-woningcorporaties)



Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notities

[illegible]



Heeft u een vraag aan ons?

Op onze website vindt u op de meeste vragen al een antwoord. Via de zoekfunctie vindt u snel meer informatie. www.stja.nl

Heeft u een vraag waar we samen even voor moeten gaan zitten? Maakt u dan een afspraak met ons via het contactformulier.

Ons kantoor is geopend op maandag t/m donderdag van 9.00 - 16.00 uur en op vrijdag van 9.00 - 12.00 uur.

Telefoon: **0546 87 58 00**

Sint Joseph

daar voel je je thuis

Bezoekadres
Twentelaan 5
7609 RE Almelo

Postadres
Postbus 33
7600 AA Almelo

Volg ons op:

[instagram.com/sintjosephalmelo](https://www.instagram.com/sintjosephalmelo)

