



Verhuisregeling

Afspraken bij sloop van uw woning aan de
Otto Veniusweg 2 t/m 92* (even) & Piuslaan
1 t/m 91* (oneven)

Woonbedrijf heeft besloten uw woning te vervangen voor nieuwbouw. We begrijpen dat dit geen makkelijk bericht is en dat het veel vragen of gevoelens bij u kan oproepen. Daarom willen we u hierbij zo goed mogelijk helpen en begeleiden.

In deze verhuisregeling staan de rechten en plichten bij sloop van uw woning. U krijgt een tegemoetkoming voor de verhuis- en inrichtingskosten en natuurlijk hulp bij het vinden van een andere woning. Maar ook andere zaken die voor u als bewoner belangrijk zijn, staan in deze regeling beschreven.

In alles wat we doen, proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met uw persoonlijke situatie en wensen. En heeft u vragen of opmerkingen? Dan staan we natuurlijk voor u klaar!



Waarom sloop?

Woonbedrijf gaat 92 woningen aan de Otto Veniusweg en Piuslaan vervangen voor nieuwbouw.

De reden is dat de woningen in slechte staat zijn. Bewoners konden via een vragenlijst laten weten wat zij van hun woning vinden. De resultaten van de ingevulde vragenlijsten zijn vergeleken met de uitkomsten van technische inspecties. Hieruit blijkt dat de ervaren problemen door bewoners niet, of slechts gedeeltelijk, kunnen worden opgelost met renovatie.



Voor wie geldt deze verhuisregeling?

De verhuisregeling geldt voor bewoners die een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en die in de huurwoning hun hoofdverblijf hebben. De adressen staan hieronder:

- Otto Veniusweg nr 2 t/m nr 92 met uitzondering van nr 24, 42 en 58 (even nummers)

- Piuslaan nr 1 t/m nr 91 met uitzondering van nr 49, 51, 69, 81 (oneven nummers)

U kunt slechts 1 keer een beroep doen op de Verhuisregeling. Om ervoor te zorgen dat de verhuisregeling juist wordt gebruikt, vraagt Woonbedrijf tijdens het huisbezoek naar uw legitimatiebewijs (identiteitskaart, paspoort of rijbewijs).



De verhuisregeling geldt niet voor:

- bewoners met een tijdelijke huurovereenkomst;
- bewoners die de woning moeten verlaten door een opzegging, ontruiming en/of ontbinding van de huurovereenkomst vanwege het niet nakomen van de huurovereenkomst (bijvoorbeeld huurachterstand);
- bewoners met een bruikleenovereenkomst, gebruiksovereenkomst of anti-kraak contract;

- onderhuurders, inwoners, samenwoners, erfgenamen of huisbewaarders;
- voormalige huurders uit het plangebied, dan wel huurders die de huurovereenkomst al hebben opgezegd voor de ingangsdatum van deze regeling;
- bewoners van niet-woonruimte zoals een garage of bedrijfsruimte.



Ingangsdatum en looptijd

De ingangsdatum van deze verhuisregeling is 15 juli 2025. Dit is de dag na de bijeenkomst waarin collectief het sloopbesluit is medegedeeld. De verhuisregeling geldt tot maximaal 1 jaar na het moment waarop de woningen zijn gesloopt.

De afspraken

Zodra u verhuist u naar een andere woning dan betaalt u de huurprijs die hoort bij die andere woning. U moet zelf huurtoeslag aanvragen bij de belastingdienst.



Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

U krijgt een tegemoetkoming van €7.673,- (prijsspeil 28 februari 2025) in de verhuis- en inrichtingskosten.



Geen dubbele huur

Tijdens de verhuisperiode komt u mogelijk voor dubbele woonlasten te staan. Woonbedrijf komt u hierin tegemoet. Bij de definitieve verhuizing krijgt u een 1 maand lang de beschikking over beide woningen. Tijdens deze maand betaalt u alleen de huur van uw nieuwe woning. Heeft u meer tijd nodig, dan is de dubbele huur voor eigen rekening.



Huurgewenning

Wat is huurgewenning? Gaat u verhuizen naar een andere woning van Woonbedrijf? En is de nieuwe kale huur (dat is de huur zonder servicekosten en zonder huurtoeslag) veel hoger dan de huur van uw oude woning? Dan kunt u misschien huurgewenning krijgen. Dat betekent: Woonbedrijf helpt u tijdelijk met een deel van de hogere huur.

Hoe werkt huurgewenning?

- U krijgt drie jaar lang 50% korting op het verschil tussen de oude en de nieuwe kale huur. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Die leest u hieronder.
- U betaalt in die 3 jaar dus iets minder huur.
- Daarna, in het 4e jaar, betaalt u de volledige huur zelf.

Voorwaarden huurgewenning

- De huurgewenning wordt berekend over de kale huur van de nieuwe woning. Dat wil zeggen: de kale huur zonder rekening te houden met eventuele huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. U dient bij acceptatie van de woning bij de bewonersbegeleider aan te geven gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot huurgewenning.
- Er is een drempelbedrag. Dat betekent dat de nieuwe kale huur minstens €50,- duurder moet zijn dan de oude kale huur. Deze €50,- betaalt u altijd zelf.
- De maximale korting dat Woonbedrijf kan geven is maximaal €100,- per maand.
- U gaat naar een sociale huurwoning van Woonbedrijf met een kale huur onder de €900,07 (prijsspeil 2025, wordt jaarlijks geïndexeerd).
- Uw gezinsinkomen is niet te hoog:
 - o Maximaal €49.669,- bij eenpersoonshuisouden
 - o Maximaal €54.847,- bij twee of meer persoonshouden.
- Verhuist u daarna weer? Dan stopt de regeling. Alleen als u terugkeert naar nieuwbouw van Woonbedrijf, heeft u weer echt op huurgewenning. (zie uitgangspunten)
- De korting blijft 3 jaar hetzelfde, ook als uw situatie verandert (bijvoorbeeld uw inkomen of samenstelling van uw gezin).
- Als de bewoner niet naar een woning van Woonbedrijf verhuist, kan er geen gebruik gemaakt worden van de regeling van huurgewenning

Voorbeeld

- U betaalt nu: €500,- kale huur
- De nieuwe woning kost: €682,- kale huur
- Het verschil: €182,-

- U betaalt zelf altijd €50,- (drempelbedrag) dus: €132,- blijft over
- U krijgt 50% korting op dat bedrag: €66,- per maand
- Die korting krijgt u 3 jaar lang. Het 4e jaar betaalt u weer de volledige huurprijs.

Uitgangspunten

De kale huurprijs van een woning stijgt elk jaar een beetje. Dit heet indexatie. De huurgewenning stijgt niet mee en blijft dus hetzelfde. U krijgt huurgewenning vanaf het moment dat u verhuist van uw huidige woning – die wordt gesloopt – naar een andere woning van Woonbedrijf. De huurgewenning geldt maximaal drie jaar. Heeft u tijdelijk in een andere woning van Woonbedrijf gewoond voordat u naar de nieuwbouwwoning gaat? Dan telt die periode mee in de drie jaar.

Voorbeeld: U woont 1 jaar in een andere woning van Woonbedrijf. Daarna verhuist u naar de nieuwbouw. Dan heeft u nog 2 jaar recht op huurgewenning. (Het eerste jaar heeft u al gekregen in de tijdelijke woning.)

Dit geldt ook als u zelf een eigen tijdelijke woonoplossing vindt.

Voorbeeld: U regelt zelf een tijdelijke woning (bijvoorbeeld bij familie) en woont daar 1 jaar. Daarna verhuist u naar de nieuwbouw. U heeft dan nog 2 jaar recht op huurgewenning.

Maar let op: huurgewenning krijgt u maximaal 3 jaar.

Om de huurgewenning te kunnen berekenen, gebruiken we de inkomensgegevens die bekend waren bij het huren van uw nieuwe (tijdelijke) woning. Het is belangrijk dat wij van iedereen in uw huishouden (ouder dan 18 jaar) de juiste inkomensgegevens hebben.

Voorrangsg gebied

De woningen van Woonbedrijf in de Sint Hubertusstraat, Kardinaal de Jongweg, Boulevard Zuid en de Kloosterflats worden, als ze beschikbaar zijn, als eerste aan u aangeboden. Dan heeft u de kans om in uw buurt te blijven wonen.



Hulp bij het vinden van een andere woning

Zodra de Verhuisregeling ingaat, krijgt u een 'volkshuisvestelijke urgentie'. Dat betekent dat u voorrang krijgt op gepubliceerde woningen via Wooniezie. U kunt zelf reageren op woningen die op www.wooniezie.nl staan. Een andere mogelijkheid is dat wij u helpen met het vinden van een andere woning. Op basis van uw woonwensen proberen wij een woning van Woonbedrijf te vinden die past.



Behoud inschrijftijd Wooniezie

Als u verhuist naar een passende woning, dan behoudt u uw opgebouwde inschrijftijd bij Wooniezie. Ook als u daarna terugkeert naar de nieuwbouw behoudt u uw inschrijfduur.

Als u verhuisd bent, vervalt uw urgentie. Dat betekent dat u niet meer met voorrang kunt reageren op een andere woning. Behalve als u terug wil naar de nieuwbouw.



Voorrang op de nieuwbouw

Wilt u straks terugkeren naar de huidige plek en verhuizen naar een nieuwbouwappartement? Geef dat dan op tijd aan ons door, in ieder geval voordat u gaat verhuizen. U krijgt dan voorrang op een nieuwbouwappartement als u voldoet aan de voorwaarden van inkomenseisen en gezinssamenstelling (passend toewijzen). Dit betekent dat u 2 keer verhuist. De kosten voor een tweede keer verhuizen zijn voor u zelf. U behoudt de inschrijftijd op Wooniezie.

Achteraf spijt hebben

Als u spijt krijgt dat u niet op tijd om voorrang op de nieuwbouw heeft gevraagd neem dan contact op met de bewonersbegeleider. Als u uiterlijk een jaar voor de nieuwbouw klaar is contact opneemt met de bewonersbegeleider, kunt u mogelijk nog terugkeren.



Veranderingen en verbouwingen

Heeft u zelf iets veranderd aan uw woning? Dan kunt u die aanpassing soms meeverhuizen naar uw nieuwe woning. Bespreek de mogelijkheden met Woonbedrijf.

Vergoeding

Voor bijvoorbeeld een verbouwde badkamer of keuken of aanpassing van de installatie heeft u recht op een vergoeding als er wordt voldaan aan onderstaande uitgangspunten:

- de aanpassing niet ouder is dan 10 jaar;
- de aanpassing is aangebracht voordat u wist van de sloop van uw woning;
- u géén kluswoning heeft;
- u deze aanpassing niet kunt verhuizen naar uw nieuwe woning;

- u toestemming had van Woonbedrijf voordat u aan de slag ging;
- Woonbedrijf heeft beoordeeld of de aanpassing voldoet aan alle eisen, volgens de voorschriften is uitgevoerd en goed onderhouden is;
- u een factuur heeft van de gemaakte kosten;
- de gemaakte kosten minimaal €250,- zijn;

Voor deze aanpassingen geldt een afschrijvingsperiode van 10 jaar. Woonbedrijf hanteert standaard vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Dit is niet wettelijk verplicht. Vanaf het moment dat u de aanpassing heeft aangebracht, daalt de vergoeding ieder jaar met 1/10e deel.

Het stappenplan voor de verhuizing

Om een duidelijk beeld te geven van wat er de komende tijd gaat gebeuren, hebben we alle belangrijke momenten in een stappenplan gezet.



Stap 1 | Huisbezoek en inventarisatie woonwensen

Er komt een gesprek om uit te leggen hoe wij u kunnen helpen bij het vinden van een andere woning. Met een vragenlijst bespreken we uw situatie en wensen. Hiervan krijgt u een schriftelijke bevestiging.

Stap 2 | Andere woning vinden

Zodra de Verhuisregeling ingaat, krijgt u voorrang op gepubliceerde woningen via Wooniezie (voorrangslabel Herstructurering). Dat wil niet zeggen dat u automatisch op plek 1 komt te staan, omdat er meer kandidaten reageren met een voorrangsregeling. Dit hangt ook af van andere zaken, zoals de regels voor het passend toewijzen. De huurprijs, uw inkomen en uw gezinssituatie bepalen of u in aanmerking komt voor een bepaalde woning. Kijk op www.woonbedrijf.com/passend-toewijzen voor meer informatie. Reageren er 2 bewoners met een voorrangslabel herstructurering op dezelfde woning? Dan gaat degene met de langste woonduur voor.

Heeft u zelf een andere woning gevonden? Fijn, dan horen we dit graag zo spoedig mogelijk. Dan nemen we samen met u de verdere stappen door.

Een andere mogelijkheid is dat wij u helpen met het vinden van een andere woning. Op basis van uw woonwensen proberen we een woning van Woonbedrijf te vinden die bij u past. Natuurlijk weten we van tevoren niet welke woningen vrij gaan komen. Komt er een geschikte woning vrij die past bij uw woonwensen en inkomen, dan bieden wij u die aan.

Als Woonbedrijf u een woning aanbiedt, dan mag u deze weigeren. Graag gaan we hierover wel in gesprek met u, zodat we ons aanbod nog beter kunnen afstemmen op uw wensen. Maar er kan een moment komen dat wij u voor de laatste keer een passende aanbieding doen. Dit wordt eerst aan u verteld. U heeft dan minimaal 3 goede woningaanbiedingen gehad. Weigert u dan die woning, dan zullen wij de rechter vragen om een uitspraak te doen over de passendheid.

Stap 3 | Opzeggen en verhuizen

Voordat u gaat verhuizen, nemen we samen met u de stappen door voor uw verhuizing. Daarnaast is het belangrijk dat u de huur van uw huidige woning schriftelijk opzegt. Als het nodig is, kunnen we u daarbij helpen. Opzeggen betekent niet dat u direct de woning

uit moet. Woonbedrijf hanteert een opzegtermijn van ten minste 1 maand. Na schriftelijke opzegging doet de vastgoedbeheerder van Woonbedrijf 2 woningopnames: een eerste opname en een eindopname.

Verhuist u naar een andere woning, dan betaalt u de huurprijs die hoort bij die andere woning (zie ook kopje 'De afspraken').

Woonbedrijf maakt afspraken met u als ook in de nieuwe huurwoning speciale aanpassingen nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan aanpassingen in het kader van een WMO-voorziening.

Als u verhuisd bent, vervalt uw urgentie. Dat betekent dat u niet meer met voorrang kunt reageren op een andere woning.

Hulp bij verhuizen

Woonbedrijf stelt per woning 5 verhuisdozen beschikbaar. Deze dozen kunt u ophalen tijdens de eerste of tweede opruimdag.

Heeft u behoefte aan extra begeleiding door (zorg/welzijns-) organisaties? Dan proberen wij u hiermee te helpen. In een persoonlijk gesprek bespreken we samen waar hulp bij nodig is. Vervolgens kijken we naar een passende oplossing en zoeken we een partij die de huurder kan ondersteunen en ontzorgen. We hebben met verschillende partijen gesproken die kunnen helpen. De kosten voor externe hulp of een verhuizer zijn voor rekening van de huurder zelf. Als een huurder gebruik maakt van een externe partij, speelt Woonbedrijf daar verder geen rol in.

Wij vragen u uw woning leeg en bezemschoon,

zonder afval en meubels e.d. achter te laten. Eventuele stoffering (gordijnen en vloerbedekking) en de luifel mag u laten zitten. Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) mogen blijven. U mag deze veranderingen ook meenemen.

Inloopspreekuur

De bewonersbegeleiding organiseert een wekelijks inloopspreekuur in de wijk. Hier kunt u terecht met al uw vragen, opmerkingen en zorgen.

Stap 4 | Uitbetaling van uw tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

Bij stap 3 heeft u de huur van uw huidige woning opgezegd en de nieuwe woning geaccepteerd. Woonbedrijf maakt dan in totaal € 7.673,- over op uw rekening. U ontvangt de vergoeding in 2 delen:

1. €5.000,- bij opzegging van de huurovereenkomst van uw huidige woning;
2. €2.673,- bij het correct opleveren van uw huidige woning.

Woonbedrijf stort het geld op de rekening die bij ons bekend is.

Tot slot

Maatwerk

Elke situatie en ieder persoon is anders. Deze verhuisregeling is op hoofdlijnen toepasbaar voor iedereen. Maar er zal ruimte blijven om in specifieke gevallen af te wijken en maatwerk te leveren. Neem hiervoor contact op met de bewonersbegeleider, we denken graag met u mee.

Huurder waarvan het inkomen te hoog is voor een sociale huurwoning

Voor huurders met een hoger middeninkomen, die volgens het passend toewijzen een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maken we een uitzondering. Zelf reageren via Wooniezie is in dit geval niet mogelijk. De toewijzing loopt via Woonbedrijf. Neem hiervoor contact op met de bewonersbegeleider. Let op: de uitzondering geldt alleen als je voldoet aan de voorwaarden.

Voorwaarden:

U komt voor deze uitzondering in aanmerking wanneer u voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- u reageert op een woning van Woonbedrijf
- u heeft een huishouden van 1 persoon heeft een maximaal inkomen van € 67.366,-;
- u heeft een huishouden van 2 personen of meer hebben een maximaal inkomen van € 89.821,-.

Alle bovenstaande bedragen worden elk jaar geïndexeerd en zijn gebaseerd op de huurverhogingstabel van de Rijksoverheid en de inkomensregels voor een sociale huurwoning. Huurders met een inkomen boven bovenstaande inkomensgrenzen kunnen alleen met voorrang reageren op woningen met een kale huur boven de grens van een sociale huurwoning van € 900,08 (peildatum 2025).

Aanpassingen en onderhoud van uw woning

Vanwege de sloop doen we geen aanpassingen meer in uw woning. We zorgen er natuurlijk wel voor dat uw woning heel en veilig blijft. Is er iets kapot in uw woning? Vraagt u dan een reparatie aan via www.woonbedrijf.com. U kunt ook bellen naar 040 243 43 43, op werkdagen van 08.00 tot 17.00 uur. Bij spoed is dit nummer 24/7 bereikbaar.

Leefbaarheid in de buurt

Woonbedrijf vindt het belangrijk dat u woont in een fijne woning in een prettige omgeving. De leefbaarheid in de buurt staat daarbij voorop. Zit er een langere tijd tussen het leegkomen van de woningen en de sloopdatum? Dan gaan we woningen tijdelijk verhuren. De woningen blijven dan bewoond. Deze tijdelijke

huurders hebben geen recht op de vergoedingen uit deze verhuisregeling. Heeft u klachten over het beheer van leegkomende woningen, dan kunt u dit altijd melden bij Woonbedrijf.

Wat verwachten wij van u?

De afspraken die wij met u maken, zetten wij op papier en komen we binnen de afgesproken termijnen na.

Lukt dat niet, dan informeren wij u op tijd over het hoe en waarom. Het is belangrijk dat u als bewoner duidelijk aangeeft wat u wilt en wat u van Woonbedrijf verwacht. Zo kunnen we u het beste helpen. Daarnaast horen wij graag wat u vindt van de manier waarop wij werken. Door met elkaar het gesprek aan te blijven gaan, kunnen wij ons aanbod en dienstverlening zo goed mogelijk inzetten. Zodat u goed geïnformeerd bent tijdens het proces en tevreden naar uw nieuwe woning kunt verhuizen.

Huuropzegging door Woonbedrijf

Heeft u nog geen andere woning geaccepteerd? Dan ontvangt u minimaal 6 maanden voordat de woning leeg moet zijn, een brief waarin Woonbedrijf de huurovereenkomst opzegt. Woonbedrijf stuurt deze huuropzegging aangetekend naar u op samen met de bijbehorende informatie. Wij streven er altijd naar om met u overeenstemming te bereiken over de huurbeëindiging. Lukt dit niet, dan moeten we helaas een juridische procedure starten zodat de woning op tijd ontruimd en beschikbaar is voor de sloop.

Bent u niet tevreden?

Wij gaan ervan uit dat u met deze verhuisregeling en de afspraken die u met onze bewonersbegeleider maakt, soepel een passend nieuw thuis zult krijgen. Bent u uiteindelijk niet tevreden? Dan staat wij altijd open voor een gesprek of u kunt gebruik maken van de bestaande klachtenprocedure bij Woonbedrijf. Kijk hiervoor op onze website www.woonbedrijf.com/een-klacht-melden.



Neem gerust contact met ons op bij vragen

Wij helpen u graag. U kunt bewonersbegeleider Marsha van Bokhoven bellen op 040 243 43 43. Zij zorgt dat, als dat nog niet het geval is, u ingeschreven wordt als woningzoekende bij Wooniezie en heeft een wekelijks spreekuur in de wijk. Mailen kan ook naar ottopius@woonbedrijf.com