



Hoe en wat...

bij sloop van je huis en we
bouwen geen nieuw huis

Hoe en wat... bij sloop van je huis en we bouwen geen nieuw huis

Het is heftig als je huis gesloopt wordt. Je hebt er alles aan gedaan om er jouw plekje van te maken. Je hebt er veel herinneringen, dat snappen we. Daarom slopen we alleen als er echt geen andere opties zijn.

Als we meer huizen in een wijk slopen dan noemen we dat een 'herstructurering'. Bij herstructureringen gelden speciale afspraken over bijvoorbeeld vergoedingen en voorrang als woningzoekende. Een overzicht van alle afspraken vind je in dit sociaal plan.

Wat zijn de stappen?

Stap 1- Onderzoek van de huizen

We besluiten niet zomaar om een huis te slopen. Elk sloopproces begint met een onderzoek bij de bestaande huizen. We proberen dan deze vragen te beantwoorden:

- Hoeveel geld kost het om het huis modern te maken?
- Voldoet de indeling van het huis nog aan wat we tegenwoordig willen?
- Hoeveel vraag is er nu en in de toekomst naar dit type huis?

Als uit deze vragen blijkt dat slopen de beste optie is dan nemen we een **sloopbesluit**. De datum waarop we het sloopbesluit nemen, noemen we de **peildatum**.

Vanaf de peildatum verhogen we de huur niet meer. Dit is een belangrijk moment omdat vanaf dan ook de afspraken van dit sociaal plan gelden.

Het sloopbesluit is genomen

Meestal zijn we al met de buurt in gesprek voordat we het sloopbesluit nemen. Als het sloopbesluit is genomen, duurt het nog minimaal een jaar voordat we echt gaan slopen.

We komen 1 of meer keren bij je thuis om afspraken te maken over:

- Waar je wilt gaan wonen.
- Hoe je je oude huis moet achterlaten en hoe we omgaan met zelf aangebrachte veranderingen.
- Mogelijke knelpunten en bijzondere omstandigheden.
- De toewijzing en inschrijving voor een ander huis.

Wanneer heb je recht op de afspraken uit het sociaal plan?

- Je huis wordt gesloopt.
- Je huurcontract geldt voor onbepaalde tijd.
- Je zegt de huur op na de peildatum van het sloopbesluit.
- Je woont en staat bij de gemeente ingeschreven op het adres uit je huurcontract.

Leefbaarheid

Ook tijdens een sloopproject is het belangrijk dat de buurt goed bewoonbaar blijft. Daarom zorgen we ervoor dat lege huizen tijdelijk verhuurd worden of er bewoond uitzien. Ook maken we afspraken met bewoners, gemeente en politie op het gebied van beheer.

Je gaat verhuizen

Natuurlijk helpen we je een ander huis te vinden. Standaard heb je 1,5 jaar voorrang op onze huizen. En op de huizen van de corporaties die meedoen met Thuis Kompas*. Als het nodig is, kijken we per project van deze termijn af. Je kunt ook verhuizen naar een huis van een corporatie die niet meedoet met Thuis Kompas. We kunnen je hierbij helpen, maar onze voorrang geldt dan niet.

*Is jouw inkomen hoger dan de grens voor passend toewijzen? Dan krijg je alleen voorrang op huizen van Domesta. Huur je liever bij een andere Thuis Kompas-corporatie? Laat het ons dan weten. Wij vragen dan of dat mogelijk is. Let op: we kunnen niet beloven dat de andere corporatie hiermee akkoord gaat.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 hebben we te maken met 'passend toewijzen'. Hierdoor kun je een huis alleen huren als het past bij je inkomen en gezinssituatie. Meer informatie over 'passend toewijzen' vind je op domesta.nl.

Zijn er meer kandidaten die naar hetzelfde huis willen verhuizen? Dan krijgt degene voorrang die het langst op het huidige adres woont.

Vergoedingen

Zeg je na de peildatum je huur op en verhuis je naar een ander huis? Dan krijg je van ons een verhuiskostenvergoeding. Dit bedrag stelt het Ministerie van Binnenlandse Zaken jaarlijks vast.

Vergoedingen vanaf 1 maart 2025

Je krijgt € 7.926 als je verhuist naar een ander adres.

Verhuizing naar een ander adres

De vergoeding betalen we in 2 termijnen uit:
Termijn 1: 75% van de vergoeding zodra je de huur van je oorspronkelijke huis opzegt.
Termijn 2: 25% van de vergoeding zodra je je huis leeg oplevert en de sleutels inlevert.

We betalen de vergoeding aan de hoofdhuurder, 2 weken nadat de sleutels zijn ingeleverd. Bij schuldhelpverlening, budgetbeheer, bewindvoering of WSNP gaan we ervan uit dat je ons zelf op de hoogte brengt. Zo kunnen we met de bewindvoerder of budgetbeheerder goede afspraken maken over de vergoeding.

De vergoeding heeft geen invloed op sociale uitkeringen. Heb je bij ons een huurachterstand? Dan mogen we de achterstand in overleg met jou verrekenen met de verhuiskostenvergoeding.

Geen vergoeding

Moet je om een andere reden dan sloop je huis uit? Dan heb je geen recht op een vergoeding. Denk hier aan het tekortschieten als huurder door bijvoorbeeld het veroorzaken van overlast en het hebben van een hennepplantage. Al betaalde vergoedingen kunnen we terug vragen.



Wennen aan je nieuwe huur

Vaak is de huur van je nieuwe huis hoger dan de huur die je voor je oude huis betaalde. Dat komt omdat nieuwe huizen meestal meer punten hebben dan oude huizen.

Maar nieuwe huizen zijn ook zuiniger met energie, waardoor je energierekening lager wordt. Dat heft de hogere huur deels weer op. En als je recht hebt op huurtoeslag merk je er weinig van, omdat je toeslag hoger wordt.

Mensen zonder huurtoeslag krijgen de tijd om aan de nieuwe huur te wennen. In 3 stappen verhogen we de huur naar het uiteindelijke bedrag.

Hoe werkt het?

We verhogen de huur 3 jaar lang elk jaar een stapje naar het uiteindelijke maandbedrag.

De verhoging berekenen we als percentage van het verschil tussen de oude en nieuwe huurprijs.

Jaar 1: 25% van het verschil + de oude huurprijs

Jaar 2: 50% van het verschil + de oude huurprijs

Jaar 3: 75% van het verschil + de oude huurprijs

Jaar 4: je betaalt de nieuwe huurprijs

Ruimte om te verhuizen

Om te voorkomen dat je dubbele huur betaalt, betaal je in de maand dat je verhuist alleen de huur van je nieuwe Domesta-huis.

Oplevering

Zodra je de huur van je huis opzegt, krijg je van ons een datum waarop het huis leeg moet zijn en wanneer we de sleutel komen innemen. We noemen dat de oplevering. Dit verwachten we bij een oplevering:

- Het huis is bezemschoon. Er mag geen huisraad of huisvuil achterblijven.
- Alle stoffering en vloerbedekking is verwijderd en afgevoerd.
- De tuin is netjes en verzorgd.
- Alle zelf gebouwde schuttingen, schuurtjes en dergelijke zijn weggehaald.

Onze opzichters lopen tijdens de vooropname deze punten ook nog eens met je door.

Rekenvoorbeeld

Oude huurprijs	€ 450,00
Nieuwe huurprijs	<u>- € 600,00</u>
Verskil:	€ 150,00

Jaar 1

25% van € 150 =	€ 37,50
Oude huurprijs	<u>+ € 450,00</u>
Huurprijs	€ 487,50

Jaar 2

50% van € 150 =	€ 75,00
Oude huurprijs	<u>+ € 450,00</u>
Huurprijs	€ 525,00

Jaar 3

75% van € 150 =	€ 112,50
Oude huurprijs	<u>+ € 450,00</u>
Huurprijs	€ 562,50

Jaar 4

100% van € 150 =	€ 150,00
Oude huurprijs	<u>+ € 450,00</u>
Huurprijs	€ 600,00

Tijdens de eindopname controleren we of alle afspraken goed zijn nagekomen. Als dat het geval is, neemt de opzichter de sleutels in.

Vergoeding zelf aangebrachte veranderingen

Sommige dingen kun je niet meeverhuizen, zoals een garage of een keuken die je zelf geplaatst hebt.

Afhankelijk van de staat, leeftijd en taxatiewaarde betalen we je hier een vergoeding voor.

We betalen geen vergoeding als de verandering zonder schriftelijke toestemming is aangebracht. Voor zaken die ouder zijn dan 10 jaar betalen we ook geen vergoeding.

Spijt?

Het kan natuurlijk dat je besluit te verhuizen buiten je wijk of gemeente en dat je daar spijt van krijgt. Je kunt bij ons tot een jaar na de verhuizing aangeven dat je terug wilt verhuizen. Je krijgt dan voorrang als woningzoekende. In overleg met jou kijken we waar je kunt gaan wonen. Je krijgt geen nieuwe bijdrage in de verhuiskosten.

Hardheidclausule

In bijzondere en uitzonderlijke gevallen kunnen we in het voordeel van de huurder afwijken van de bepalingen uit dit sociaal plan.

Huurcontract

Je krijgt voor je nieuwe huis een nieuw huurcontract voor onbepaalde tijd. Ben je bij ons al bekend met overlast of andere woonproblemen? Dan kunnen we aanvullende afspraken met je maken over het huren van het huis.

Geschillenregeling

Geschillen proberen we altijd samen op te lossen. Als dit niet lukt kan je de plaatselijke huurdersvereniging inschakelen om je te ondersteunen.

Handig om te weten!

Er zijn verschillende huurdersorganisaties die zich voor jou inzetten en voor jouw belangen opkomen. 3 lokale huurdersverenigingen zijn actief in de gemeenten

- Coevorden
- Emmen
- Hoogeveen

Ga naar www.huurdersdomesta.nl voor meer informatie.



Nog vragen? Neem dan contact met ons op via info@domesta.nl of (0591) 57 01 00.

In het kort

Hieronder staan in het kort de belangrijkste dingen van het sociaal plan voor je op een rijtje.

Wanneer heb je recht op het sociaal plan?

- Als we jouw huurhuis gaan slopen.
- Als je een huurcontract hebt voor onbepaalde tijd.
- Als je woont en ingeschreven staat bij de gemeente op het adres zoals dat in je huurcontract staat.

Wanneer heb je geen recht op het sociaal plan?

- Als je een huurcontract hebt voor bepaalde tijd.
- Als je jouw huis verhuurt aan iemand anders zonder onze toestemming.
- Als je onderhuurder of inwonende bent.
- Als je de huur van jouw huis opzegt vóór de datum van het sloopbesluit.

Alle bedragen op een rijtje

Je ontvangt een verhuiskostenvergoeding van € 7.926 (peildatum 1 maart 2025).

We betalen de vergoeding in 2 termijnen:

- Termijn 1: 75% van de vergoeding zodra je de huur van je oorspronkelijke huis opzegt.
- Termijn 2: 25% van de vergoeding zodra je je huis leeg oplevert en de sleutels inlevert.

In sommige gevallen maak je extra kosten. Als dat door de verhuizing komt, is het in bijzondere gevallen mogelijk dat je hiervoor een vergoeding krijgt. Het gaat dan bijvoorbeeld om vergoedingen voor zelf aangebrachte veranderingen, bijzondere privé omstandigheden of onverwachte situaties.

Ruimte om te verhuizen

Om te voorkomen dat je dubbele huur betaalt, betaal je in de maand dat je verhuist alleen de huur van je nieuwe Domesta-huis.

We komen bij je op bezoek

Tijdens het huisbezoek leggen we je uit wat je rechten en plichten zijn zoals ze staan in het sociaal plan.

Verder bespreken wij met jou:

- Wat zijn je woonwensen voor een ander huis?
- Heb je zelf aangebrachte veranderingen in en om het huis?
- Zijn er mogelijke knelpunten, bijzondere omstandigheden en aandachtspunten?

Alle afspraken die we met jou maken, zetten we op papier. Dit document onderteken jij en een medewerker van Domesta. Je krijgt hier een kopie van.

domesta.nl
info@domesta.nl

Domesta