

Hoe en wat... bij sloop van je huis

Huizen slijten, net zoals kleren of auto's. Soms kunnen we versleten huizen opknappen en krijgen ze een nieuw leven.

Maar als ze te versleten zijn en ook niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, dan is het vaak beter om een nieuw, moderner huis te bouwen.

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 om plek te maken voor nieuwe huizen dan noemen we dat een 'herstructurering'. Bij herstructurerings 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 voordat het sloopbesluit is genomen met de buurt in gesprek. Als het sloopbesluit is genomen, duurt het nog minimaal een jaar voordat we echt gaan slopen.

In dat jaar bedenken we samen met bewoners hoe de nieuwbouw er uit moet zien. Ook zoeken we een bouwbedrijf dat de huizen kan bouwen.

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

- Waar je (eventueel tijdelijk) gaat 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 nieuwbouwhuis.

Wanneer heb ik 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. En we maken afspraken met bewoners, gemeente en politie op het gebied van beheer.

Kom je terug of verhuis je uit de buurt?

Ik kom niet terug naar de nieuwbouw

Als je niet terug kunt of wilt naar de nieuwbouw, dan 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, kunnen we per project van deze termijn afwijken. Natuurlijk kun je 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.

Zijn er meer kandidaten die naar hetzelfde huis willen verhuizen? Dan krijgt degene voorrang waarvan we het huis als 1e gaan slopen. Zijn de sloopdatums gelijk? Dan krijgt degene voorrang die het langst op het huidige adres woont.

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.

Ik wil graag terug naar mijn oude plek

Wil en kun je terug naar je oude plek? Dan heb je recht op een wisselwoning. Dit is een tijdelijk huis waar je kunt wonen totdat je nieuwe huis klaar is. De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de huur van het huis waar je nu woont. Eventuele servicekosten kunnen wel anders zijn. We zorgen ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en verwarmd is.

Soms bevalt een wisselwoning zo goed, dat je er wilt blijven wonen. In dat geval vervalt de extra vergoeding van € 1.000 en verrekenen we de gemaakte kosten voor stoffering en dergelijke met de verhuiskostenvergoeding.

Vergoedingen vanaf 1 maart 2025

Je krijgt € 7.926 als je verhuist naar een ander adres. Verhuis je eerst naar een wisselwoning en dan naar je nieuwe huis? Dan krijg je € 1.000 extra.

Vergoedingen

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

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.

Verhuizing naar een wisselwoning

Ga je eerst in een wisselwoning wonen? Dan betalen we de vergoeding in 3 termijnen uit:

- Termijn 1: 25% van de vergoeding zodra je de huur van je oorspronkelijke huis opzegt.
- Termijn 2: 75% van de vergoeding zodra je de huur van de wisselwoning opzegt.
- Termijn 3: omdat je 2x verhuist, krijg je een extra vergoeding van € 1.000. Dit bedrag betalen we zodra je de sleutels van de wisselwoning inlevert.

We betalen de vergoeding aan de hoofdhuurder, 2 weken nadat de sleutels zijn ingeleverd. Bij schuldhulpverlening, 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 terugvragen.