

Hoe en wat...

bij sloop van je huis

Domesta

Hoe en wat...
bij sloop van je huis

Het is heftig als je huis gesloopt wordt. Je hebt er alles aan gedaan om er jouw thuis 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 herstructureringen gelden speciale afspraken over bijvoorbeeld vergoedingen en voorrang als woningzoekende. Een overzicht van alle afspraken vind je in dit sociaal plan.

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?

Peildatum

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 het sloopbesluit is genomen. Is het sloopbesluit genomen? Dan duurt het nog minimaal een jaar voordat we echt gaan slopen.

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

Ook komen we 1 keer of vaker 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 Thuiskompas*. 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 Thuiskompas. 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 Thuiskompas-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.

Willen meerdere kandidaten verhuizen naar hetzelfde huis? Dan krijgt degene met de oudste peildatum van het sociaal statuut voorrang. Zijn die datums gelijk? Dan krijgt degene voorrang die het langst op het huidige adres woont.

Passend toewijzen
We hebben 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 2026
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.

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 stapjes 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 huis. Verhuis je naar een huis van een andere corporatie die meedoet met Thuiskompas? Dan betaal je ook geen acceptatiekosten.

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 eerste controle deze punten ook nog eens met je door. Soms kun je in overleg met hen afwijken van bovenstaande punten.

Rekenvoorbeeld

Oude huurprijs	€ 450,00
Nieuwe huurprijs	- € 600,00
Verschil:	€ 150,00

Jaar 1

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

Jaar 2

50% van € 150 =	€ 75,00
Oude huurprijs	+ € 450,00
Huurprijs	€ 525,00

Jaar 3

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

Jaar 4

100% van € 150 =	€ 150,00
Oude huurprijs	+ € 450,00
Huurprijs	€ 600,00

Tijdens de eindcontrole kijken 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 8 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. Lukt dit niet? Dan kun je de plaatselijke huurdersorganisatie inschakelen om je te helpen.

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.

sAm huurdersplatform
coevorden | emmen | hoogeveen

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 2026).
Als je in 1x kunt verhuizen naar een ander huis, dan betalen we de vergoeding 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.

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.

Soms maak je extra kosten. Komt dit door de verhuizing? Dan kun je in bijzondere gevallen hiervoor een vergoeding krijgen. 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 Domesta-huis. Dit geldt zowel bij de verhuizing van je oude huis naar je definitieve adres als ook van en naar de wisselwoning.

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