

heem
wonen



Sloopbesluit en verhuizen

waar je thuis bent.....



Wat kunt u verwachten als uw woning wordt gesloopt

Op verschillende plaatsen werkt HEEMwonen aan de verbetering van de wijk. Soms heeft dat grote gevolgen voor u als huurder. Bijvoorbeeld als u moet verhuizen, omdat uw woning gesloopt wordt. In dat geval heeft u recht op een aantal zaken, waaronder een verhuiskostenvergoeding. In deze folder leggen we uit wat u allemaal kunt verwachten bij een verhuizing in verband met sloop.

Huisbezoek

Als uw woning gesloopt wordt, wilt u natuurlijk zo snel mogelijk weten waar u aan toe bent. Een medewerker van HEEMwonen komt bij u langs om uitleg te geven over de procedure, de mogelijkheden voor een nieuwe woning, huurtoeslag, eventuele vergoedingen en het sociaal statuut. In het sociaal statuut worden de rechten en plichten van u en van HEEMwonen geregeld die gelden bij de sloop van uw woning. Tijdens dit huisbezoek kunt u ook uw vragen kwijt.

Het zoeken van een nieuwe woning

Tijdens het huisbezoek brengt een medewerker van HEEMwonen samen met u uw woonwensen in kaart en maakt u een zoekprofiel aan op www.thuisinlimburg.nl. Bij uw inschrijving krijgt u een label toegekend waarmee u voorrang krijgt op andere woningzoekenden als u zoekt binnen het model 'inschrijfduur'. Dit geldt niet alleen voor woningen van HEEMwonen, maar ook voor woningen van de andere corporaties die deelnemen aan Thuis in Limburg. De kans dat u op korte termijn een woning vindt die voldoet aan uw wensen is daardoor groot.

Woningen worden passend toegewezen. Passend toewijzen betekent dat 1- en 2-persoons- huishoudens met recht op huurtoeslag in aanmerking komen voor een woning met een huur van maximaal € 647,19 en meerpersoonshuishoudens voor een woning met een huur van maximaal € 693,60 (prijspeil 1-1-2023).

Als de woning voorzien moet zijn van bepaalde aanpassingen, bijvoorbeeld in verband met een lichamelijke beperking, bespreekt HEEMwonen met u op welke woningen u het beste kunt reageren.

Financiële vergoeding

Als u moet verhuizen omdat uw woning wordt gesloopt of gerenoveerd, komt u in aanmerking voor verhuis- en herinrichtingskosten. U krijgt als huurder een totale vergoeding van € 7.156 (prijspeil 14-3-2023). HEEMwonen betaalt deze vergoeding in twee delen uit:

- 75% bij huuropzegging van uw huidige (te slopen) woning en
- De resterende 25% nadat u uw woning volgens de afspraken heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd.

Bij huurachterstand verrekenen we de vergoeding met het openstaande huurbedrag. Als er sprake is van bewindvoering wordt de vergoeding uitgekeerd in overleg met de bewindvoerder.

Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

U kunt als huurder in aanmerking komen voor een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen die door de sloop verloren gaan. Bijvoorbeeld voor een serre of garage die u heeft gebouwd. Voorwaarde is dat de aanpassing is uitgevoerd voordat het sloopbesluit werd genomen. De hoogte van de vergoeding hangt onder andere af van de leeftijd van de voorziening en de nieuwwaarde.

Administratiekosten

Uiteraard hoeft u bij HEEMwonen geen administratiekosten te betalen bij uw herhuisvesting. Als u zelf een nieuwe woning wilt zoeken bij een andere (commerciële) verhuurder, vergoedt HEEMwonen de kosten die hiermee gemoeid zijn tot een maximum van € 50.

Geen dubbele huur

Als u uw huurcontract opzegt na de ingangsdatum van het sociaal statuut krijgt u anderhalve maand de tijd om te verhuizen. Deze periode zet HEEMwonen de huur stop. Dit betekent dat u anderhalve maand de tijd heeft uw nieuwe woning in te richten, zonder dat u de huur van uw oude woning hoeft door te betalen.

Huurgewenning

Onder bepaalde voorwaarden kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. HEEMwonen vult dan vier jaar lang een gedeelte van het verschil in huur tussen de oude en de nieuwe woning aan. De huurgewenning neemt jaarlijks af. Van 95% in het eerste jaar naar 25% in het vierde jaar.

U komt na verhuizing in aanmerking voor huurgewenning (huurcompensatie), als:

- u recht heeft op huurtoeslag,
- de woning qua grootte en woningtype passend is,
- de woning passend is toegewezen én

- de huur van de nieuwe woning (na verrekening huurtoeslag) hoger is dan de huur van de oude woning (na verrekening huurtoeslag).

Bedraagt de huurgewenning bij een andere woningcorporatie maximaal € 500 per jaar, dan betaalt HEEMwonen de vergoeding eenmaal per jaar uit. Hogere bedragen betaalt HEEMwonen maandelijks uit. Huurt u geen woning van een woningcorporatie? Dan wordt de huurgewenning altijd jaarlijks uitbetaald. Dehuurgewenning is alleen van toepassing op de eerstvolgende woning waarnaar u verhuist. Dit hoeft geen woning van HEEMwonen te zijn. Als u binnen vier jaar naar een andere woning verhuist, vervalt het recht op huurgewenning vanaf het moment van verhuizing. Daarnaast moet u als huurder jaarlijks een uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie te overleggen om de vergoeding te ontvangen.

Berekening huurgewenning

HEEMwonen berekent de hoogte van de huurgewenning op basis van:

- de huidige en nieuwe huur en
- de huurtoeslag voor uw huidige én uw nieuwe woning.

Wilt u in aanmerking komen voor huurgewenning?

- Vraag dan huurtoeslag aan voor uw nieuwe woning. U kunt het aanvraagformulier voor huurtoeslag opvragen via de Belastingtelefoon (0800 - 0543) of ga naar www.toeslagen.nl.
- Heeft u voor uw huidige (te slopen) woning in het verleden geen huurtoeslag aangevraagd of kwam u destijds niet in aanmerking voor huurtoeslag? Vraag dan ook voor uw huidige woning alsnog huurtoeslag aan.
- Ontvangt u huurtoeslag voor uw huidige (te slopen) woning? Stuur dan de laatste beschikking huurtoeslag mee.
- Stuur beide beschikkingen huurtoeslag binnen drie maanden nadat de huur van uw nieuwe woning is ingegaan naar HEEMwonen of lever deze in op ons kantoor aan de Markt 52 in Kerkrade.

Uw recht op huurgewenning vervalt als beide beschikkingen niet binnen drie maanden nadat de huur is ingegaan in ons bezit zijn.

Voorbeeldberekening huurgewenning

Huur nieuwe woning	€ 520	De vergoeding voor huurgewenning is dan:
Bedrag huurtoeslag nieuwe woning	€ 150	
Netto te betalen huur nieuwe woning	€ 370	
Huur oude woning	€ 450	1e jaar 95% van €20: €19/maand
Bedrag huurtoeslag oude woning	€ 100	2e jaar 75% van €20: €15/maand
Netto te betalen huur oude woning	€ 350	3e jaar 45% van €20: € 9/maand
Huursprong per maand	€ 20	4e jaar 25% van €20: € 5/maand

Leefbaarheid

Om uw buurt leefbaar en veilig te houden zorgt HEEMwonen voor extra controles.

Sociaal statuut

De in deze folder beschreven procedure is een verkorte weergave van het sociaal statuut dat HEEMwonen hanteert bij sloop. Per project maken wij maatwerkafspraken met de betreffende huurdersorganisatie. Alle bewoners krijgen een exemplaar van het sociaal statuut dat voor hen van toepassing is.

Onderhoud

Uiteraard blijft HEEMwonen verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning, ook al wordt uw woning gesloopt. Bij te slopen woningen hanteren we een aangepast kwaliteitsniveau. We vervangen onderdelen alleen als dat echt nodig is. Uw veiligheid staat sowieso voorop. Meld uw reparatieverzoek online via onze website www.heemwonen.nl of bel (045) 645 44 44. Voor spoedeisende klachten zijn wij 24 uur per dag bereikbaar.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen of wilt u meer informatie? Bel ons via (045) 645 44 44 of stuur een e-mail naar info@heemwonen.nl. Wij helpen u graag!

Contactgegevens HEEMwonen

Bezoekadres: Markt 52, Kerkrade (045) 645 4444

Postadres: Postbus 135, 6460 AC Kerkrade

info@heemwonen.nl

www.heemwonen.nl maart 2023