

VEELGESTELDE VRAGEN

SLOOP

97 appartementen

Zuiderspoorflat

Inleiding

We begrijpen dat het besluit van sloop voor u erg ingrijpend is. En dat u mogelijk met allerlei vragen zit. Daarom vindt u in deze brochure antwoorden op belangrijke vragen. Een aantal punten uit ons standaard Sociaal Plan en de vervolgstappen. Individuele vragen beantwoorden wij graag tijdens het huisbezoek of tijdens het spreekuur.

Inhoudsopgave

Vragen over de sloop	Pagina 2
Vragen over het Sociaal Plan	Pagina 3
Vragen over de huisbezoeken	Pagina 4
Verhuur en leefbaarheid tijdens het project	Pagina 4
Vragen over verhuizen naar een andere plek	Pagina 5
Vragen over de nieuwbouwwoningen	Pagina 5
Vragen over wisselwoningen	Pagina 6
Domijnsleutel en passend toewijzen	Pagina 7
Contact	Pagina 9

Vragen over de sloop

Waarom gaan jullie slopen en niet renoveren?

Antwoord: Domijn besloot in 2012 om, na een zorgvuldige afweging van verschillende scenario's, de Zuiderspoorflat te slopen. Het complex voldoet volgens Domijn niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. De technische staat van de flat laat te wensen over, zo blijven er problemen met koude en tocht die alleen met zeer grote investeringen op te lossen zijn. Maar ook de indeling van de flat zelf, zoals de toegangshal en de trappenhuisen, is qua veiligheid niet optimaal. De flat heeft veel verschillende groottes en typen woningen, sommigen zijn over twee verdiepingen verspreid. Naar verwachting zal de vraag naar appartementen die niet gelijkvloers zijn steeds verder afnemen. Op basis van deze argumenten is Domijn tot het besluit 'sloop en nieuwbouw' gekomen. Domijn wil hiermee niet alleen de eigen woningvoorraad verbeteren, maar ook de buurt en de lokale woningmarkt.

Wanneer gaan jullie slopen?

Antwoord: Domijn wil de woningen in het eerste half jaar van 2018 slopen. De precieze datum ontvangt u van ons op tijd.

Vanaf wanneer kan ik met voorrang verhuizen?

Antwoord: U krijgt van Domijn per direct de mogelijkheid om met voorrang op een voor u passende en beschikbare huurwoning van Domijn te reageren. Hiervoor registreert u zich als woningzoekende in de Domijnsleutel.

Wat houdt voorrang precies in? Wat gebeurt er als meerdere mensen op dezelfde woning reageren?

Antwoord: Voorrang bij Domijn betekent dat u voorrang heeft op "normale" woningzoekenden. Reageren er meerdere woningzoekenden met voorrang op dezelfde woning? Dan bepalen de regels van passend toewijzen wie het meest 'passend' is voor de woning. Valt u binnen dezelfde doelgroep? Dan wordt er tussen deze twee kandidaten geloot.

Wij hebben meerdere projecten waarbij de bewoners ook voorrang hebben op "normale" woningzoekenden. Als er een bewoner vanuit de Zuiderspoorflat en een bewoner vanuit een ander project met voorrang reageren op dezelfde woning in Enschede, Haaksbergen of Losser, wordt er tussen deze twee kandidaten geloot.

Vanaf wanneer kom ik in aanmerking voor de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding?

Antwoord: U komt per direct op het moment dat u de huur van uw woning opzegt in aanmerking voor de verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding. Deze vergoeding betalen wij uit in twee delen. U ontvangt 75% nadat u uw huur heeft opgezegd. Het resterende deel van 25% ontvangt u bij de eindafrekening nadat u de sleutels heeft ingeleverd.

Wanneer zegt Domijn de huur van mijn woning officieel aan mij op?

Antwoord: Een jaar voordat de woning leeg moet zijn, zeggen wij de huur officieel aan u op.

Wanneer moet ik zijn verhuisd?

Antwoord: Een jaar nadat wij uw huur per brief hebben opgezegd, moet u zijn verhuisd. De exacte datum vind u in de huuropzegging die u van ons gaat ontvangen.

Hoeveel tijd heb ik om een nieuwe woning te vinden?

Antwoord: U heeft vanaf het moment van de officiële huuropzegging door Domijn één jaar de tijd om te verhuizen. We zeggen uw huur op tijd op zodat u de tijd heeft om een nieuwe woning te vinden. Bovendien heeft u recht op de wettelijke verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding van € 5.892,00 (prijspeil maart 2016). Daarnaast krijgt u van ons voorrang als u reageert op een woning die vrijkomt (zie antwoord bij vraag: 'Wat houdt voorrang precies in?'. U hoeft niet te wachten op de officiële huuropzegging. Als u eerder wilt verhuizen, heeft u nu al voorrang en recht op de verhuiskostenvergoeding.

Vragen over het Sociaal Plan

Wat is een Sociaal Plan?

Antwoord: Een sociaal plan is een document waarin alle afspraken rondom de sloop van de Zuiderspoorflat liggen vastgelegd. Dit is een overeenkomst tussen de bewoners en ons als verhuurder.

Wat staat er in een Sociaal Plan?

Antwoord: Wij hebben een Sociaal Plan dat is afgesproken met de Huurderskoepel van Domijn. Het Sociaal Plan is een overeenkomst tussen de bewoners en ons als verhuurder. Het Sociaal Plan wordt met een afvaardiging van bewoners, die zitting hebben in een projectcommissie, doorgesproken. Hierin staan uw en onze rechten en plichten. Hieronder leest u de belangrijkste punten uit het Sociaal Plan.

- Voorrang op de beschikbare woningen binnen ons gehele bezit.
- Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 5.892,00 (prijspeil maart 2016).
- Geen jaarlijkse huurverhoging meer voor uw appartement in de Zuiderspoorflat (geldt al sinds 2012).
- Geen dubbele huur bij verhuizing.
- Mogelijkheden tot terugkeer naar de nieuwbouw.

Wat doet een projectcommissie?

Antwoord: Een projectcommissie is een afvaardiging van bewoners waarmee Domijn overlegt. Omdat wij niet met iedereen tegelijk kunnen overleggen doen wij dit met een projectcommissie. Met een projectcommissie bespreken wij het sociaal plan, maken wij afspraken en houden hen op de hoogte van de voortgang. Uiteraard houden wij alle andere bewoners ook hiervan op de hoogte. Tijdens de huisbezoeken zullen wij inventariseren wie interesse heeft om zitting te nemen in een projectcommissie.

Hebben we nog recht op andere vergoedingen?

Antwoord: Als u zelf voorzieningen heeft aangebracht in uw woning kan het zijn dat wij u daar een vergoeding voor geven. Onze technisch consulent beoordeelt dit. Dit wordt ook besproken bij het huisbezoek. Niet alle ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) komen in aanmerking voor een vergoeding. Heeft u één of meerdere van de volgende zaken zelf aangebracht?

- * keuken
- * douche
- * toilet

Meld dit dan bij het huisbezoek. In een later stadium komen wij bij u thuis om de ZAV te bekijken en te beoordelen of u in aanmerking komt voor een vergoeding.

Wordt het bedrag van de verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding nog aangepast?

Antwoord: Het bedrag wordt vastgesteld door de Rijksoverheid. Ieder jaar wordt het bedrag per 1 maart aangepast met het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Het bedrag bedraagt per 1 maart 2016 € 5.892,00.

Vragen over de huisbezoeken

Wanneer komt Domijn langs voor het huisbezoek?

Antwoord: Tijdens de informatieavond was er de mogelijkheid om in te tekenen voor een huisbezoek. Was u niet aanwezig of heeft u zich niet ingetekend? Dan doen wij u een voorstel voor een datum en tijd voor een huisbezoek. U ontvangt kort na de informatieavond een brief van ons met daarin de dag en de tijd waarop u zich heeft ingetekend of waarop wij bij u langs willen komen. Natuurlijk is het mogelijk om de afspraak te verplaatsen. Neemt u dan contact met ons op. Het voordeel van een huisbezoek is dat we dan persoonlijk met u kunnen bespreken wat de sloop voor u precies betekent.

Wat heb ik nodig voor het huisbezoek?

Antwoord: Tijdens het huisbezoek bespreken wij met u wat de sloop voor u betekent. Om dit zo goed mogelijk te kunnen doen is het belangrijk uw inkomen bij de hand te hebben. Wij willen u dan ook vragen een inkomensverklaring bij de belastingdienst op te vragen.

U vraagt een inkomensverklaring aan via de Belastingtelefoon, 0800-0543 (gratis). Houdt u er rekening mee dat het aanvragen van een inkomensverklaring vijf werkdagen duurt.

Ik heb nog andere vragen.

Antwoord: Schrijf deze vragen op en stelt u ze dan tijdens het huisbezoek. Kunnen deze vragen niet wachten? Neemt u dan gerust contact op met Domijn of kom langs op ons spreekuur. Wij houden iedere woensdag van 15.00 tot 16.30 uur spreekuur in het projectkantoor van Domijn aan de Haaksbergerstraat 164.

Verhuur en leefbaarheid tijdens het project

Wat gaat Domijn doen met de woningen die leegkomen omdat bewoners verhuizen?

Antwoord: De lege appartementen verhuren wij tijdelijk via de Leegstandswet. Deze woningen worden voor een lagere prijs verhuurd voor een korte periode. De tijdelijke bewoners hebben geen recht op een verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding en voorrang bij het vinden van vervangende woonruimte.

Worden alle lege woningen via de Leegstandswet verhuurd?

Antwoord: Nee, waarschijnlijk worden niet alle appartementen via de leegstandswet verhuurd omdat de periode hiervoor te kort is. Gedurende het hele project zorgen wij samen met u dat het prettig wonen blijft in de Zuiderspoorflat.

Mijn badkamer/toilet/keuken zijn aan vervanging toe, wat doet Domijn hieraan?

Antwoord: Wij voeren geen groot onderhoud aan de appartementen meer uit. Dit betekent dat wij onder andere geen keukens, badkamers en/of toiletten vervangen. Dus geen grote investeringen meer doen. Uiteraard blijven wij ons best doen om de dagelijkse onderhoudsklachten op te lossen.

Vragen over verhuizen naar een andere plek

Wat houdt voorrang precies in? Wat gebeurt er als meerdere mensen op dezelfde woning reageren?

Antwoord: Voorrang bij Domijn betekent dat u voorrang heeft op "normale" woningzoekenden. Reageren er meerdere woningzoekenden met voorrang op dezelfde woning? Dan bepalen de regels van passend toewijzen wie het meest 'passend' is voor de woning. Valt u binnen dezelfde doelgroep? Dan wordt er tussen deze twee kandidaten geloot.

Wij hebben meerdere projecten waarbij de bewoners ook voorrang hebben op "normale" woningzoekenden. Als er een bewoner vanuit de Zuiderspoorflat en een bewoner vanuit een ander project met voorrang reageren op dezelfde woning in Enschede, Haaksbergen of Losser, wordt er tussen deze twee kandidaten geloot.

Wat als mijn inkomen te hoog is? Kom ik dan nog wel in aanmerking voor een sociale huurwoning?

Antwoord: Hiervoor vinden we in overleg met u een oplossing. We mogen bij uitzondering sociale huurwoningen aanbieden aan mensen die eigenlijk te veel verdienen. Deze uitzondering geldt bijvoorbeeld in dit soort situaties.

Ik betaal nu minder huur, krijg ik in de nieuwe woning een compensatie?

Antwoord: U kunt uw onder bepaalde voorwaarden uw huidige huurprijs meenemen naar uw nieuwe woning. Dit bespreken we precies tijdens het huisbezoek. Kort samengevat staan hieronder de mogelijkheden:

- Heeft u nu een huur lager dan €409,- dan mag u verhuizen naar een woning van Domijn tot een streefhuur tot €409,- met behoud van uw huidige huurprijs.
- Heeft u nu een huurprijs die ligt tussen de €409,- en €586,- dan mag u verhuizen naar een woning van Domijn met een streefhuur tot €586,- met behoud van uw huidige huurprijs.
- Als u een stap wilt maken naar een woning met huurprijs hoger dan de categorie waarin uw huidige huurprijs valt, dan is er geen sprake van het behoud van huurprijs, maar geldt voor u de markthuur.

Indien uw situatie door deze voorwaarden ruim ongunstiger is dan kunt u een verzoek tot maatwerk indienen. In overleg met u bespreken wij dan uw situatie en beoordelen dan of wij voor u maatwerk leveren. Heeft u vragen over deze voorwaarden? Tijdens het huisbezoek of tijdens een spreekuur leggen wij het u graag uit.

Vragen over de nieuwbouwwoningen

Hoeveel woningen komen er straks terug?

Antwoord: Wij bouwen circa 60 nieuwe woningen. We werken de plannen de komende tijd verder uit.

Ik wil straks graag verhuizen naar één van de nieuwe woningen, kan dat?

Antwoord: In principe kan dit. We bouwen echter minder woningen terug dan er nu staan. Het is mogelijk dat er onder de huidige bewoners meer belangstellenden zijn dan het aantal woningen die worden gebouwd. De aaneengesloten

woonduur in de appartementen in de Zuiderspoorflat bepaalt wie dan de eerste keus heeft. Daarnaast bepalen de regels van passend toewijzen of dit mogelijk is.

Waarom bouwen jullie niet gewoon evenveel woningen terug?

Antwoord: Dit heeft onder andere te maken met een krimpende bevolkingsgroei. Daarom heeft Domijn als beleid om te gaan krimpen in haar woningbestand. Verder speelt de stedenbouwkundige visie van de gemeente, de mogelijkheid om een bepaalde plattegrond te realiseren en de parkeernorm een rol. Op de locatie van de Zuiderspoorflat worden circa 60 nieuwe woningen gebouwd.

Wat wordt de huurprijs van de nieuwe woningen?

Antwoord: Er komen uitsluitend sociale huurwoningen terug. Er komen twee typen appartementen van verschillende grootte en er komen grondgebonden woningen. De kale huurprijs van de circa 60 nieuwe woningen ligt tussen de € 620,00 en € 710,00 (prijsspeel 1 januari 2017) per maand.

Wat als mijn inkomen te hoog is? Kom ik dan nog wel in aanmerking voor een sociale huurwoning?

Antwoord: Hiervoor vinden we in overleg met u een oplossing. We mogen bij uitzondering sociale huurwoningen aanbieden aan mensen die eigenlijk te veel verdienen. Deze uitzondering geldt bijvoorbeeld in dit soort situaties.

Ik betaal nu minder huur, krijg ik in de nieuwbouw woningen een compensatie?

Antwoord: Wij zijn bereid om voor terugkeerders de huurprijs van de kleinere appartementen te verlagen tot € 586,- indien u daardoor recht op huurtoeslag krijgt. Voor de grotere appartementen en eengezinswoningen geldt de markthuur.

Heeft u hierover vragen? Tijdens het huisbezoek of tijdens een spreekuur leggen wij het u graag uit.

Hoe hoog zijn straks de energielasten in de nieuwe woning?

Antwoord: Dat is op dit moment nog niet aan te geven. Dat is onder andere afhankelijk van met hoeveel personen u in de nieuwe woning gaat wonen. De nieuwbouwwoningen worden goed geïsoleerd, beter dan de bestaande appartementen en daardoor energiezuiniger. Normaal worden de kosten voor het verwarmen van de woning lager in een goed geïsoleerde woning. U heeft hier als bewoner invloed op.

Vragen over wisselwoningen

Als ik een nieuwbouwwoning krijg, waar krijg ik dan tijdelijk een andere woning?

Antwoord: Als u verhuist naar een nieuwbouwwoning, zoeken wij als het nodig is een passende wisselwoning voor u. U hoeft dan niet zelf te reageren op passende woonruimte binnen de Domijnsleutel.

Ik wil graag een wisselwoning in de buurt. Kan dat?

Antwoord: Wij zorgen voor een passende wisselwoning en houden zoveel mogelijk rekening met uw wensen, u hoeft niet zelf te reageren via de Domijnsleutel. Bij een definitieve verhuizing zoekt u zelf met voorrang beschikbare woningen via de Domijnsleutel.

Hoe wordt de wisselwoning ingericht?

Antwoord: De wisselwoning is voorzien van vloerafwerking (meeste gevallen zeil en/of vloerbedekking) en rolgordijnen of overgordijnen. Verder wordt het schilder- en behangwerk van de woning door ons gecontroleerd. Indien nodig worden wanden en/of plafonds geschilderd of gesausd.

Domijnsleutel en passend toewijzen

Verhuurproces/Domijnsleutel

U kunt zich gratis bij Domijn registreren en reageren op ons woningaanbod. Als u nog niet bent geregistreerd kunt u zich op onze website aanmelden. Er gelden wel bepaalde regels; www.domijn.nl/ik-zoek-een-woning/domijnsleutel/regels

Als huurder uit de Zuiderspoorflat krijgt u van ons voorrang op "normale" woningzoekenden. Deze voorrang activeren wij voor u bij het inschrijven als woningzoekende.

Ons nieuwe woningaanbod vindt u dagelijks op www.domijn.nl. Als u bent geregistreerd als woningzoekende reageert u direct online op één of meer van de woningen met een huurprijs tot € 710,68. Elke woning staat drie dagen op de website. U kunt ook terecht bij één van onze vestigingen om het woningaanbod te bekijken en te reageren. U mag op zoveel woningen reageren als u wilt. Als u op meer woningen reageert, doet u met meer lotingen mee en heeft u dus ook meer kansen. Uiteraard moet u wel alleen reageren op woningen waar u ook echt graag wilt wonen.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten wij woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van een woning moet passen bij uw inkomen en huishoudgrootte. (zij zijn straks woningzoekende, dus dit deel kan eruit). Meer hierover leest u op onze website; www.domijn.nl/klantenservice/passend-toewijzen

Waarom zijn er nieuwe regels?

Deze nieuwe regels zijn door de overheid opgesteld. Zij wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Wij zijn verplicht de nieuwe regels op te volgen.

Voorkom teleurstelling, vul uw inkomen goed in

Het inkomen en uw huishouden bepalen voortaan op welke woningen u kunt reageren. U bent zelf verantwoordelijk voor de gegevens van uw inschrijving. Zijn uw gegevens actueel? Log in op MijnDomijn en controleer uw gegevens. U voorkomt hierdoor teleurstelling bij toewijzing, doordat u bijvoorbeeld een verkeerd inkomen had ingevuld. Wij controleren uw gegevens altijd wanneer u ingeloot bent voor een woning. Het juiste verzamelinkomen vindt u op uw Inkomensverklaring van 2015. Deze vraagt u aan bij de Belastingdienst: 0800-0543 (gratis).

Gelden de nieuwe regels ook voor u?

Wilt u verhuizen naar een andere woning van Domijn? In de afbeelding op de volgende pagina ziet u of de nieuwe regels ook voor u gelden.

Contact

Heeft u vragen? Neemt u gerust contact op met Domijn.

Projectteam Domijn

Herwin ter Riet, projectcoördinator voor vragen over de sloop en vervangende woonruimte
Antoinet Oonk, consulent wijkbeheer voor vragen over leefbaarheid

Spreekuur Domijn

Iedere woensdag van 15.00 tot 16.30 uur is er een spreekuur van Domijn. Dit spreekuur houden wij in het projectkantoor van Domijn aan de Haaksbergerstraat 164.

Projecttelefoon

Heeft u een snelle vraag via Whatsapp of sms? Spreekt u het liefst rechtstreeks een projectmedewerker van Domijn?
Via 06-22 23 50 98 kan dit op werkdagen van 8.00 uur tot 18.00 uur.

Woningcorporatie Domijn

Boulevard 1945 – 324a
7511 AJ Enschede

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur

Postadres

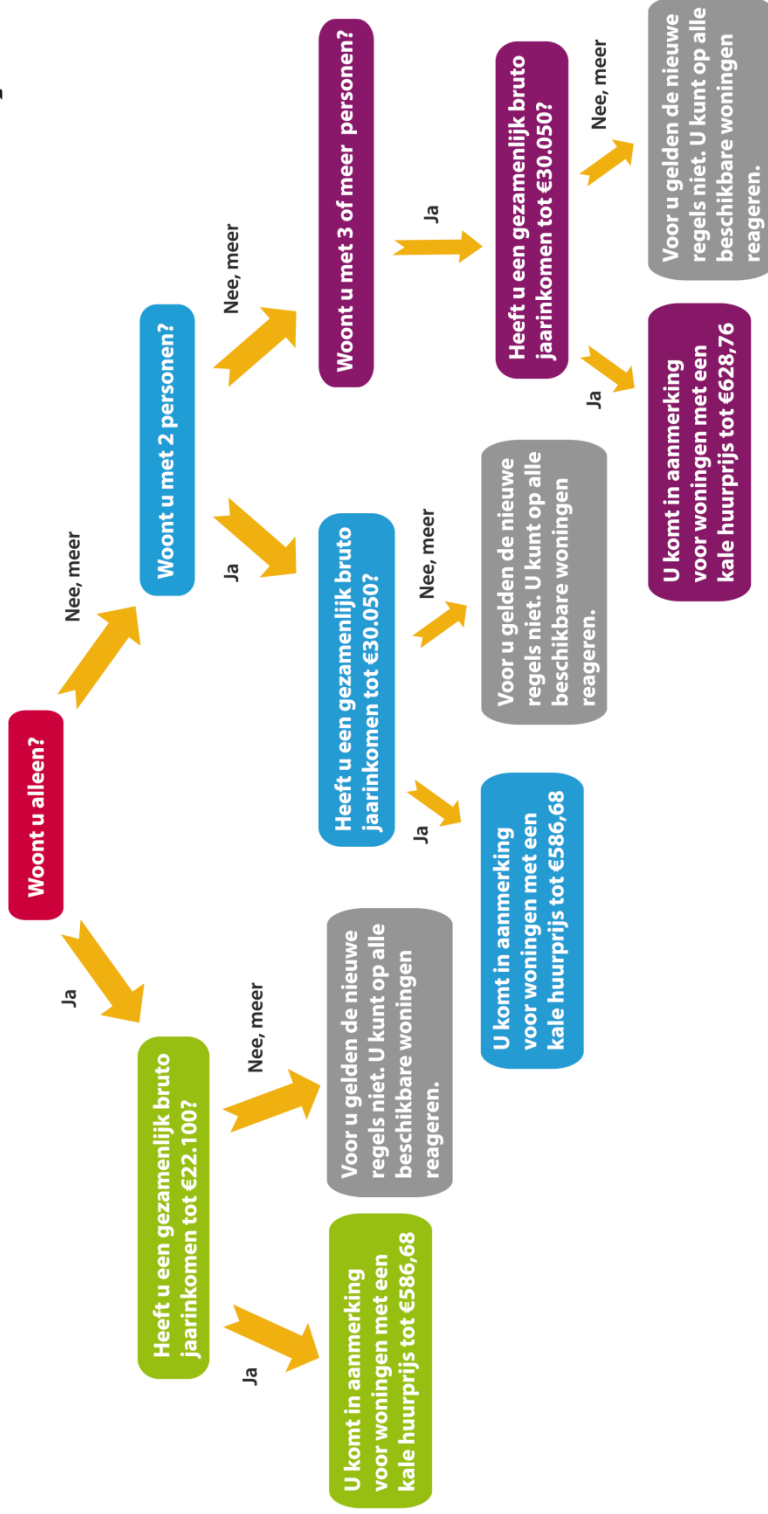
Postbus 1345
7500 BH Enschede

Contactgegevens

Telefoon: 0900-335 0 335 (lokaal tarief)
Fax: 088-111 6999
E-mail: info@domijn.nl
Internet: www.domijn.nl
Twitter: @Domijn
Facebook: www.facebook.com/Domijn

Passend toewijzen

Bekijk hieronder welke gevolgen het voor u heeft.



€ Het gezamenlijk bruto jaarinkomen is exclusief het inkomen van uw kinderen. <23 Bent u jonger dan 23 jaar en wilt u recht hebben op huurtoeslag? Reageer dan op woningen tot €403,06.



