

Bewoners Verhuisregeling bij sloop in de gemeente 's-Hertogenbosch

BrabantWonen, JOOST, Mooiland en Zayaz

Eindversie 1-6-2026



Woningcorporaties zijn verplicht om reglementen te hebben over sloop en verhuiskostenvergoedingen. Deze Bewoners Verhuisregeling (BVR) is het reglement over sloop en de verhuiskostenvergoeding bij sloop van de woningcorporaties:

- Stichting BrabantWonen
- Woonstichting JOOST
- Stichting Mooiland
- Stichting Zayaz

Deze Bewoners Verhuisregeling is tot stand gekomen in overleg met:

- de gemeente 's-Hertogenbosch
- het Stedelijk Huurders Platform 's-Hertogenbosch
- Huurdersvertegenwoordiging BrabantWonen 's-Hertogenbosch e.o.
- Stichting Huurders van JOOST
- De Huurdersalliantie Mooiland
- Huurders Belangen Vereniging Zayaz
- de bewonerscommissies van BrabantWonen, JOOST, Mooiland en Zayaz.

Als een woningcorporatie woningen gaat slopen, maakt zij ook een Sociaal Plan. In dit plan staat vanaf welke datum en voor welke woningen de Bewoners Verhuisregeling geldt. Ook kunnen er zaken in staan die nog niet in de BVR zijn geregeld.

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	4
Inleiding	6
1. Waarom een Bewoners Verhuisregeling?	7
2. Adressen en ingangs- en vervaldatum	7
2.1 Betrokken adressen	7
2.2 Looptijd regeling	7
2.3 Voor wie?	8
3. Rol van de bewonersvertegenwoordiging	8
4. Een andere woning vinden	9
4.1 Voorrang op woningen bij Thuispoort	9
4.2 Deelt u een woning met anderen? Of woont u in een onzelfstandige woning?	10
4.4 Bijzondere voorwaarden	10
4.5 Terugkeerregeling	11
4.6 Ondersteuning	11
5. Vergoedingen en huurprijs	11
5.3 Voorkomen van dubbele huur	12
5.4 Afvoeren van grofvuil	12
5.5 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	12
5.6 Overname roerende goederen	13
5.7 Huurbevroezing	13
5.8 Huurachterstand of andere schulden	13
6. Beëindiging van het huurcontract	13
6.1 Huuropzegging door huurder	13
6.2 Huurbeëindiging door corporatie	13
6.3 Oplevering van de woning	14
7. Beheer en onderhoud	14
7.1 Onderhoud van de woningen	14
7.2 Leefbaarheid	14
7.3 Leeggekomen woningen	14
8. In contact	15
8.1 Persoonlijk gesprek	15
8.2 Communicatie	15
8.3 Klachten /geschillen	15
8.4 Hardheidsclausule	15

Begrippenlijst

Bewonerscommissie	Dit is een commissie van huurders uit een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex. <i>De bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g van de Wet op het overleg huurders verhuurder.</i>
Bewoners Verhuisregeling	Dit document is het reglement met betrekking tot sloop en de Verhuiskostenvergoeding bij sloop van woningcorporaties BrabantWonen, Mooiland, JOOST en Zayaz. <i>Zoals bedoeld in artikel 55b lid 1 van de Woningwet.</i>
Eindinspectie	Tijdens een eindinspectie controleren de Huurder en de woningcorporatie samen of de woning wordt achtergelaten zoals afgesproken is bij de voorinspectie. De eindinspectie vindt plaats rond het moment dat de huurovereenkomst eindigt
Herstructureringsurgentie	Status die de Huurder krijgt als gevolg van het besluit om de woning te slopen. Met een herstructureringsurgentie krijgt de huurder voorrang op andere woningzoekenden bij huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch die via Thuispoort geadverteerd worden.
Huurder	De hoofdhuurder, samen met de eventuele wettelijke medehuurder(s) die op de ingangsdatum van de Bewoners Verhuisregeling in één van de te slopen woningen in het Plangebied woont en een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft met BrabantWonen, Mooiland, JOOST of Zayaz. <i>Alle aanspraken die deze Bewoners Verhuisregeling voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen.</i>
Huurovereenkomst	Dit is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, niet zijnde een huurovereenkomst voor bepaalde tijd in verband met de Leegstandswet.
Netto huurprijs	Dit is de huurprijs van de woning per maand, zonder extra kosten zoals servicekosten of energiekosten.
Onzelfstandige woning	Een woning die geen Zelfstandige woning is. Dit is een woning zonder eigen ingang, badkamer, keuken of toilet.
Plangebied	In het Sociaal Plan is het gebied omschreven waarin de woningen liggen die de woningcorporatie gaat slopen. Dit noemen we Plangebied.
Projectcommissie	Een commissie van bewoners uit het Plangebied die wordt opgericht als er in het Plangebied geen Bewonerscommissie is. De Projectcommissie overlegt met de woningcorporatie over het Sociaal Plan en brengt daarover een advies uit.
Prijspeil	De hoogte van het bedrag op de genoemde datum. Het bedrag wordt vaak jaarlijks aangepast en vastgesteld (bijvoorbeeld door inflatie). Daardoor kan het een jaar later anders zijn.
Sociaal Plan	Een door de woningcorporatie opgesteld document, waarin staat vanaf welke datum en op welke woningen de Bewoners Verhuisregeling van toepassing is. Ook kunnen hierin zaken staan die nog niet in de Bewoners Verhuisregeling zijn geregeld.

Verhuiskostenvergoeding	Dit is een vergoeding die de woningcorporatie aan de Huurder betaalt voor de kosten die de Huurder moet maken om naar een andere woning te verhuizen en deze in te richten. <i>De tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek.</i>
Voorinspectie	Bij een voorinspectie kijken huurder en woningcorporatie naar de staat van de woning, voordat de huurovereenkomst eindigt. Samen wordt gekeken of er gebreken, schade of veranderingen in de woning zijn en wat de huurder daarvan nog moet herstellen. Ook wordt afgesproken welke zaken de woningcorporatie overneemt.
Woonduur	De periode dat de Huurder in de huidige woning woont. De woonduur wordt gerekend vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
ZAV-vergoeding (ZAV = Zelf Aangebrachte Voorziening)	Dit is een vergoeding die de Huurder aan het einde van de huurovereenkomst van de woningcorporatie ontvangt voor veranderingen en toevoegingen die de Huurder aan de woning heeft aangebracht. <i>Een vergoeding als bedoeld in artikel 7:216 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.</i>
Zelfstandige woning	Dit is een woning met eigen ingang, badkamer, keuken en toilet. <i>Een zelfstandige woning zoals bedoeld in artikel 7:234 BW.</i>

NB: In deze begrippenlijst staat er tekst cursief gedrukt. Dit zijn juridische teksten die nodig zijn om het document goed te kunnen duiden volgens de Woningwet.

Inleiding

Onlangs is u verteld dat uw woning gesloopt wordt. Dit heeft grote invloed op uw leven. Om u in deze onzekere periode zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, hebben de woningcorporaties in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch, het Stedelijk Huurders Platform 's-Hertogenbosch, hun huurdersorganisaties en Bewonerscommissies de Bewoners Verhuisregeling opgesteld.

In de Bewoners Verhuisregeling staan rechten en plichten, die voor Huurders en de woningcorporaties in 's-Hertogenbosch gelden, rondom de sloop van huurwoningen van de corporaties.

In de Bewoners Verhuisregeling vindt u informatie over:

- de hoogte van vergoedingen
- wat herstructureringsurgentie is en hoe het werkt
- hoe u een nieuwe woning kunt vinden
- de huuropzegging
- de mogelijkheid om naar de nieuwbouw terug te verhuizen

Naast de Bewoners Verhuisregeling is door uw corporatie een Sociaal Plan opgesteld. Hierin staat bijvoorbeeld:

- de uitleg waarom uw corporatie uw woning gaat slopen
- of er met de huurdersvertegenwoordiging wel of geen overeenstemming is gekomen over de keuze voor sloop
- een verwijzing naar de Bewoners Verhuisregeling voor de algemene afspraken
- vanaf wanneer de Bewoners Verhuisregeling van toepassing is
- het Plangebied waarop de Bewoners Verhuisregeling van toepassing is
- de ingangsdatum van de Herstructureringsurgentie
- de datum voor de betaling van de vergoeding(en)
- welke begeleiding en ondersteuning u krijgt

De corporatie van wie u huurt gaat met elke Huurder persoonlijk in gesprek. Als u het fijn vindt, mag u iemand anders uitnodigen om bij dit gesprek aanwezig te zijn. In dit gesprek heeft u alle ruimte om uw vragen te stellen en uw zorgen te delen. Tijdens dit gesprek licht de corporatie de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan toe. Ook geven we advies en maken we verdere afspraken met u.

1. Waarom een Bewoners Verhuisregeling?

We willen u zo goed en duidelijk mogelijk informeren over de plannen voor de sloop van uw woning. Maar ook over wat er allemaal hierbij komt kijken. In de Bewoners Verhuisregeling staat welke rechten en plichten u als Huurder heeft. Zodra deze regeling ingaat, heeft u recht op de zaken die zijn vastgelegd in de Bewoners Verhuisregeling. Bijvoorbeeld op welke vergoedingen u recht heeft.

Bewoners Verhuisregeling

De Bewoners Verhuisregeling is voor alle Huurders die een woning huren van één van de woningcorporaties in de gemeente 's-Hertogenbosch en die te maken krijgen met de sloop van hun woning. In de Bewoners Verhuisregeling staan de rechten en plichten die gelden voor alle Huurders die in de gemeente 's-Hertogenbosch een woning huren van een van deze corporaties. Daarnaast wordt per slooproject een Sociaal Plan gemaakt. Hierin staat wat het Plangebied is en vanaf wanneer de Bewoners Verhuisregeling van toepassing op de Huurders in dat Plangebied. In het Sociaal Plan staan ook zaken die nog niet in de Bewoners Verhuisregeling staan en die alleen gelden voor de Huurders in het Plangebied.

De Bewoners Verhuisregeling geldt voor alle projecten in de gemeente 's-Hertogenbosch, met een sloopbesluit vanaf 1 juni 2026.

De Bewoners Verhuisregeling wordt na 5 jaar geëvalueerd en geldt tot het moment dat er een andere regeling wordt vastgesteld.

Sociaal Plan

In de Bewoners Verhuisregeling staat dat specifieke zaken in het Sociaal Plan geregeld worden. Deze zaken gelden dan alleen voor de Huurders waarop het Sociaal Plan van toepassing is.

In het Sociaal Plan kan niet ten nadele van de Huurders worden afgeweken van de zaken die al in de Bewoners Verhuisregeling zijn geregeld. In het Sociaal Plan kan bijvoorbeeld geen lagere Verhuiskostenvergoeding staan dan in de Bewoners Verhuisregeling. Het is wel mogelijk dat in het Sociaal Plan zaken staan die nog niet in de Bewoners Verhuisregeling zijn geregeld.

2. Adressen en ingangs- en vervaldatum

2.1 Betrokken adressen

De Bewoners Verhuisregeling geldt voor alle Huurders die te maken krijgen met het besluit dat hun woning gesloopt wordt. In het Sociaal Plan staat precies voor welk gebied en voor welke adressen de Bewoners Verhuisregeling geldt. Ook staat in het Sociaal Plan vermeld vanaf welke datum Huurders recht hebben op de vergoedingen en andere zaken die in de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan staan benoemd.

2.2 Looptijd regeling

De Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan gaan op hetzelfde moment in. In het Sociaal Plan staat (eventueel per fase) de ingangsdatum van de Herstructureringsurgentie vermeld. Deze ingangsdatum is minimaal twee jaar voor de beoogde sloopdatum van de woningen.

Looptijd urgentie

De Herstructureringsurgentie kan in sommige gevallen later ingaan dan de overige afspraken uit de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan. Ook dit kan verschillend zijn voor de verschillende fases binnen een Plangebied. In het Sociaal Plan staat wanneer uw Herstructureringsurgentie ingaat en wanneer deze eindigt. Ook staat in het Sociaal Plan hoe u hierover geïnformeerd wordt.

De begindatum van de Herstructureringsurgentie ligt minimaal 2 jaar voor de verwachte sloopdatum van uw woning.

De Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan eindigen als alle Huurders binnen het gebied zijn verhuisd. Of als u gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw. Zie paragraaf 4.5.

2.3 Voor wie?

De Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan zijn geldig als **alle** onderstaande punten voor u van toepassing zijn:

- u bent Huurder van een woning in het Plangebied;
- u heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of een huurovereenkomst voor bepaalde tijd waarin is bepaald dat de corporatie de intentie heeft om de tijdelijke huurovereenkomst na afloop van de afgesproken duur voor onbepaalde tijd voort te zetten. Hieronder vallen niet:
 - een huurovereenkomst voor woonruimte die naar zijn aard van korte duur (b.v. een wisselwoning) is;
 - een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet;
 - een tijdelijke huurovereenkomst voor bepaalde tijd, waarin niet is bepaald dat de corporatie de intentie heeft om de tijdelijke huurovereenkomst na afloop van de afgesproken duur voor onbepaalde tijd voort te zetten.
- u moet uw woning verlaten in verband met de voorgenomen sloop en niet om een andere reden. Van zo'n andere reden is bijvoorbeeld sprake bij:
 - het aanzeggen van het einde van een tijdelijke huurovereenkomst door de corporatie;
 - het opzeggen van een doelgroep-contract door de corporatie omdat de Huurder niet meer tot de doelgroep behoort;
 - het opzeggen van de huurovereenkomst in verband met het eindigen van een omgevingsvergunning;
 - een ontbinding of vernietiging van de huurovereenkomst door de corporatie of de rechter
 - een vonnis of beschikking van de rechter op grond waarvan u uw woning moet verlaten.
- uw huurovereenkomst is ingegaan voor de ingangsdatum van de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan;
- U staat bij de gemeente (Basisregistratie Personen) ingeschreven op het adres van de door u gehuurde woning in het Plangebied;
- uw woning is uw hoofdverblijf.

Deze regeling geldt per huurovereenkomst maximaal één keer.

3. Rol van de bewonersvertegenwoordiging

De corporatie gaat met de Bewonerscommissie in gesprek over de inhoud van het Sociaal Plan. Huurders uit het Plangebied die nog geen lid zijn van de Bewonerscommissie, kunnen zich altijd bij de Bewonerscommissie aansluiten. Het overleg met de Bewonerscommissie gaat alleen over de inhoud van het Sociaal Plan en niet over de inhoud van de Bewoners Verhuisregeling. Over de inhoud van de Bewoners Verhuisregeling is namelijk al eerder overleg gevoerd met het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch, het Stedelijk Huurders Platform 's-Hertogenbosch en de huurdersorganisaties en Bewonerscommissies van de corporaties.

Is er geen Bewonerscommissie?

Als er in het Plangebied geen Bewonerscommissie is, wordt een Projectcommissie opgericht. Een Projectcommissie is een commissie van bewoners uit het Plangebied die met de corporatie overlegt over de inhoud van het Sociaal Plan en daarover een advies mag uitbrengen.

Rechten en plichten de Bewonerscommissie en de Projectcommissie

De Bewonerscommissie heeft de in de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) bepaalde rechten, zoals het informatie-, overleg- en adviesrecht. Als er een Bewonerscommissie is, houdt de corporatie zich bij het opstellen van het Sociaal Plan aan de Overlegwet.

De Projectcommissie is niet geregeld in de Overlegwet. De Projectcommissie heeft de rechten die in de Bewoners Verhuisregeling zijn toegekend. Dit is het recht om met de corporatie te overleggen over de inhoud van het Sociaal Plan en daarover een advies uit te brengen.

Als er geen Bewonerscommissie is, mag volgens de Overlegwet de huurdersorganisatie van de corporatie overleg voeren met de corporatie over de inhoud van het Sociaal Plan en daarover een advies uitbrengen. Omdat de Projectcommissie dit al doet, vraagt de corporatie de huurdersorganisatie om af te zien van haar rechten uit de Overlegwet, of het advies van de Projectcommissie als haar eigen advies uit te brengen.

4. Een andere woning vinden

Omdat we uw woning gaan slopen, moet u naar een andere woning verhuizen. U heeft recht op een andere woning, die volgens de geldende wet- en regelgeving, past bij uw inkomen en uw huishouden. Dit heet een passende woning.

4.1 Voorrang op woningen bij Thuispoort

Omdat uw woning gesloopt wordt, krijgt u voorrang bij het vinden van een andere woning bij Thuispoort. Dit heet officieel een 'Herstructureringsurgentie'. Dit geldt alleen als u nu in een Zelfstandige woning woont.

In het Sociaal Plan staat wanneer deze Herstructureringsurgentie voor u ingaat of wanneer u dit te horen krijgt.

Inschrijven bij Thuispoort

Bent u ingeschreven bij Thuispoort? Dan bouwt u inschrijftijd op. De corporatie koppelt uw Herstructureringsurgentie aan uw inschrijving. Vanaf dat moment kunt u met voorrang reageren op de woningen die op de website van Thuispoort worden aangeboden. U verliest uw inschrijftijd niet als u gebruik maakt van uw Herstructureringsurgentie. U hoeft zich ook niet opnieuw in te schrijven bij Thuispoort.

Let op dat bij Thuispoort uw inkomen en huishoudgrootte bekend zijn. U bent hier zelf verantwoordelijk voor. Uw corporatie kan daarbij helpen.

Staat u niet ingeschreven bij Thuispoort?

Dan kan uw corporatie u helpen om u in te schrijven. U ontvangt een inschrijfnummer en informatie over hoe u kunt reageren. De inschrijving bij Thuispoort kost u niets. Als u een nieuwe woning vindt, vervalt de Herstructureringsurgentie. De inschrijving met de opgebouwde inschrijftijd bij Thuispoort blijft staan. U hoeft zich daarna niet opnieuw in te schrijven bij Thuispoort.

Verhuist u naar een woning die u via Thuispoort gevonden heeft, voordat uw Herstructureringsurgentie ingaat? Dan verliest u wel uw inschrijftijd binnen Thuispoort. Ook verliest u uw inschrijftijd bij Thuispoort als u gebruik maakt van de terugkeerregeling en terugkeert naar de nieuwbouw.

Op welke woningen heeft u voorrang?

Met Herstructureringsurgentie krijgt u voorrang op een huurwoning in de gemeente 's-Hertogenbosch die via Thuispoort aangeboden wordt. U kunt alleen met Herstructureringsurgentie reageren op:

- huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch van BrabantWonen, JOOST, Mooiland en Zayaz.
- alle huurwoningen van uw eigen corporatie die in een gemeente buiten 's-Hertogenbosch staan. Dit wordt via maatwerk door uw corporatie geregeld.

De voorrang geldt zowel voor huurwoningen die op basis van inschrijfduur als op basis van loting worden geadverteerd.

Reageren op woningen en toewijzing

U moet zelf reageren op woningen die via de website van Thuispoort geadverteerd worden. Zo kunt u zelf bepalen naar welke woning u wilt verhuizen. Wilt u hier hulp bij? Neem dan contact met uw corporatie op. Zij helpen u graag.

De nieuwe woning moet, volgens de voor woningcorporaties geldende wet- en regelgeving, passen bij uw huishouden en inkomen. Dit betekent dat u moet voldoen aan de criteria die bij de geadverteerde woning staan. Het gaat dan om de hoogte van uw inkomen en de grootte van uw huishouden.

Er zijn een paar uitzonderingen:

- Bent u 55 jaar of ouder? Dan heeft u ook voorrang op woningen die geadverteerd worden met de tekst "voorrang voor huishoudens van 65 en ouder" (niet op woningen met harde eis 65+). In het persoonlijke gesprek bespreken we met u hoe u hiervoor in aanmerking kunt komen.
- Heeft u een middeninkomen? Dat wil zeggen heeft u als eenpersoonshuishoudens een inkomen vanaf € 51.538 tot en met € 70.149 (prijspeil 1-1-2026). En als u een huishouden van twee personen of meer heeft en een inkomen vanaf € 56.911 tot en met € 93.531 (Prijspeil 1-1-2026)? Dan kunt u met Herstructureringsurgentie ook reageren op woningen met een huur vanaf € 764,14 (Prijspeil 1-1-2026)¹.

Reageren meer Huurders met Herstructureringsurgentie op dezelfde woning?

Dan geldt binnen de gemeente 's-Hertogenbosch dat:

- de Huurder waarvan de Herstructureringsurgentie het eerst afloopt gaat voor.
- is dit gelijk, dan gaat diegene met de langste Woonduur in de huidige woning voor
- is dit ook gelijk, dan gaat diegene met de langste inschrijfduur bij Thuispoort voor
- is dit ook gelijk, dan wordt er geloot.

Vindt u een nieuwe (tijdelijke) woning? Dan vervalt uw Herstructureringsurgentie als uw huurcontract van de te slopen woning, eindigt. U heeft dan geen voorrang meer op andere woningzoekenden. U kunt nog wel gebruik maken van de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw. Zie paragraaf 4.5.

Heeft u een nieuwe woning met uw Herstructureringsurgentie gevonden? Dan blijft uw inschrijving bij Thuispoort bestaan met uw oorspronkelijke inschrijfdatum.

4.2 Deelt u een woning met anderen? Of woont u in een onzelfstandige woning?

Deelt u samen met anderen een woning en heeft uw adres meer dan één huurcontract? Dan helpt de woningcorporatie u om nieuwe woonruimte te vinden. Uw corporatie zoekt samen met u actief naar een andere (gedeelde) woning of een andere onzelfstandige woning. U krijgt geen Herstructureringsurgentie, maar uw corporatie doet u een specifiek aanbod. In het Sociaal Plan staat hoe dit geregeld wordt.

U behoudt uw inschrijftijd bij Thuispoort.

4.3 Heeft u al een andere woning gevonden?

Wilt u al verhuizen voordat uw Herstructureringsurgentie is ingegaan? Bijvoorbeeld omdat u al met uw eigen inschrijfduur of met loting een andere woning heeft gevonden? Of omdat u gaat samenwonen, een huis gaat kopen of buiten de gemeente gaat wonen? En is het Sociaal Plan wel al ingegaan? Dan heeft u recht op alle vergoedingen en andere afspraken uit deze Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan. Heeft u via Thuispoort een andere woning gevonden? Dan vervalt uw inschrijving bij Thuispoort.

4.4 Bijzondere voorwaarden

Heeft u een huurovereenkomst met bijzondere voorwaarden? Of heeft u een 'tweede of laatste kans huurovereenkomst'? Dan heeft de huurovereenkomst voor uw nieuwe woning dezelfde voorwaarden als die u al had. In het persoonlijke gesprek bespreken we dit met u.

¹ Een corporatie kan deze mogelijkheid tijdelijk uitzetten, wanneer dit vanuit wettelijke verplichtingen noodzakelijk is.

4.5 Terugkeerregeling

Verhuist u met uw Herstructureringsurgentie naar een woning buiten het Plangebied? Dan heeft u één keer de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning. De voorwaarden hiervoor zijn:

- Het moet gaan om een woning die voor het eerst wordt verhuurd
- De woning moet in het Plangebied liggen
- De woning moet passen bij uw situatie, zoals uw inkomen en huishoudgrootte. Uitzonderingen uit paragraaf 4.1 zijn ook hier van toepassing.

U krijgt voorrang op een nieuwbouwwoning in het Plangebied, maar u ontvangt bij de terugkeer niet voor een tweede keer de vergoedingen uit de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan.

Bij uw corporatie kunt u aangeven of u interesse heeft om terug te keren. In het Sociaal Plan staat hoe u dit kunt doen. Als meerdere mensen gebruik willen maken van de mogelijkheid om terug te keren:

- krijgt de Huurder met de langste (oorspronkelijke) Woonduur de woning
- als de Woonduur gelijk is, krijgt de Huurder met de langste inschrijfduur bij Thuispoort de woning
- als dat ook gelijk is, wordt er geloot

De mogelijkheid om terug te keren blijft bestaan totdat alle nieuwbouwwoningen in het Plangebied geadverteerd zijn.

4.6 Ondersteuning

Normaal gesproken regelt u zelf uw verhuizing. Lukt dit niet? Laat het dan weten aan uw corporatie. Zij geven u advies of verwijzen u door naar organisaties die u kunnen helpen.

5. Vergoedingen en huurprijs

Om Huurders tegemoet te komen in de kosten, ontvangt u van de corporatie een aantal vergoedingen. In dit hoofdstuk staat welke vergoedingen dat zijn, wanneer ze van toepassing zijn en wanneer ze uitbetaald worden.

5.1 Verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een vergoeding voor de kosten die u maakt voor het verhuizen en het opnieuw inrichten van een woning. De Verhuiskostenvergoeding bedraagt voor Huurders van een Zelfstandige woning € 7.926 (Prijspeil 28 februari 2026).

Woont u met meerdere (wettelijke of contractuele) Huurders in één Zelfstandige woning? Of heeft u een huurcontract voor een Onzelfstandige woning? Dan wordt de Verhuiskostenvergoeding verdeeld over het aantal Huurders dat op het adres woont.

De hoogte van de Verhuiskostenvergoeding wordt door de overheid vastgesteld. Dit bedrag wordt jaarlijks door de overheid aangepast op basis van inflatie. Dit heet indexeren. Het bedrag van de vergoeding wordt bepaald aan de hand van de einddatum van uw huurovereenkomst.

Hoe wordt de vergoeding uitbetaald?

De Huurder ontvangt de vergoeding in twee delen en op twee momenten.

- Het eerste deel is 80% van het totaalbedrag. U ontvangt dit binnen 14 kalenderdagen nadat uw huurovereenkomst is geëindigd.
- Het tweede deel is 20% van het totaalbedrag. U ontvangt dit bedrag binnen 14 kalenderdagen na inlevering van de sleutels van uw woning. De woning moet in de afgesproken staat zijn achtergelaten.

5.2 Huurgewenning

Bij een nieuwe woning krijgt u misschien te maken met een hogere huur. Het verschil tussen de oude netto huurprijs en de nieuwe netto huurprijs noemen we de huursprong.

Bij Huurders die recht hebben op huurtoeslag wordt deze huursprong opgevangen door een hogere huurtoeslag. Huurders die geen recht hebben op huurtoeslag, kunnen van hun corporatie een vergoeding voor deze huursprong ontvangen, om te wennen aan een hogere huur. De huursprong wordt dan voor de periode van één jaar geheel of gedeeltelijk vergoed. Dit is een eenmalige vergoeding van maximaal € 626,- (Prijspeil 28 februari 2026), die in één keer uitgekeerd wordt. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de vergoeding die in hoofdstuk 5.1 staat.

In het Sociaal Plan kunnen hierover geen extra afspraken gemaakt worden.

Voor de huurgewenning gelden de volgende voorwaarden:

- U verhuist naar een passende woning met een kale huurprijs die lager is dan € 932,93 (Prijspeil 1 januari 2026)
- Uw gezamenlijke (bruto) inkomen is (Prijspeil 1 januari 2026):
 - onder € 51.538 voor eenpersoonshuishoudens
 - onder € 56.911 voor huishoudens met twee of meer personen
- U komt niet in aanmerking voor huurtoeslag in de nieuwe woning.

Hoe wordt de huurgewenning uitbetaald?

U vraagt de huurgewenning zelf aan bij de corporatie waarvan u de woning die zal worden gesloopt huurt. Om dit bedrag te ontvangen, moet u alle benodigde gegevens aan de corporatie verstrekken, zoals uw inkomensverklaring. Als u dit niet doet, kan de corporatie besluiten om de huurgewenning niet toe te kennen. De corporatie betaalt de huurgewenning eenmalig en in één keer uit.

5.3 Voorkomen van dubbele huur

Verhuist u vanuit uw huidige woning, die gesloopt wordt, naar een nieuwe woning? Dan moet u vaak de huur van de nieuwe woning al vooruitbetalen. Dit betekent dat u in één maand twee keer huur moet betalen. Zowel van de oude als van de nieuwe woning.

Wij willen voorkomen dat u dubbele lasten heeft. Daarom compenseert de corporatie deze kosten. U betaalt zelf beide huren. De corporatie betaalt de netto maandhuur van uw woning die wordt gesloopt terug.

U ontvangt dit bedrag tegelijk met de eerste betaling van de verhuis- en inrichtingsvergoeding (hoofdstuk 5.1).

Deze regeling geldt één keer. U ontvangt dit bedrag niet als u vanuit uw tijdelijke woning terugkeert naar een nieuwbouwwoning.

5.4 Afvoeren van grofvuil

Bij een verhuizing is er vaak veel afval, grofvuil en meubels die weg moeten. Het is niet de bedoeling dat dit op straat wordt gezet. Uw corporatie kan u helpen bij het afvoeren.

U leest hier meer over in het Sociaal Plan. Bijvoorbeeld over de vergoeding van de kosten, het maximale gewicht en de periode waarin u gebruik kunt maken van de regeling.

5.5 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Sommige Huurders hebben zelf aanpassingen in hun woning gemaakt. Bijvoorbeeld een keuken of badkamer die u aangepast heeft. Of u heeft rolluiken geplaatst. U kunt ervoor kiezen om dit zelf te verwijderen en mee te nemen. Of om de aanpassing te laten zitten (alleen als de corporatie u hier toestemming voor geeft)

In bepaalde gevallen ontvangt u voor deze aanpassing of verandering een ZAV-vergoeding. Uw woningcorporatie heeft hiervoor beleid, het zogenaamde ZAV-beleid. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Het ZAV-beleid van uw corporatie geldt ook nu u te maken heeft met de sloop van uw woning. Op de website van uw corporatie vindt u het ZAV-beleid.

Zijn er kleine voorzieningen in uw woning aangebracht in verband met uw gezondheid of het ouder worden? En blijft u bij dezelfde corporatie huren? Dan zorgt uw corporatie dat deze aanpassingen ook in uw nieuwe woning terugkomen. U hoeft hier niets voor te betalen.

Is dit niet mogelijk in uw nieuwe woning of gaat u bij een andere corporatie in de gemeente 's-Hertogenbosch huren? Dan zorgt uw corporatie in overleg met u, de collega corporatie en eventueel met de gemeente voor een passende oplossing.

5.6 Overname roerende goederen

Soms wil de corporatie dat de vloerbedekking of gordijnen achterblijven in de woning. Bijvoorbeeld omdat de woning tijdelijk verhuurd wordt. Of omdat dit voor het straatbeeld prettig is. In dat geval kan daarover iets zijn bepaald in het Sociaal Plan. Bij de voorinspectie spreekt u met de corporatie af wat dit voor u betekent.

5.7 Huurbevriezing

U krijgt geen huurverhoging meer. De huurprijs van de te slopen woning wordt jaarlijks niet meer verhoogd. Dit noemen we huurbevriezing. De huurbevriezing gaat in vanaf het moment dat u de boodschap schriftelijk heeft ontvangen dat uw corporatie uw woning gaan slopen. De huurprijs die dan geldt, wordt niet meer verhoogd tot de beëindiging van het huurcontract.

5.8 Huurachterstand of andere schulden

Heeft u een huurachterstand of andere schulden bij uw corporatie? Dan gaat uw corporatie met u in gesprek hoe deze kan worden betaald.

Heeft u betalingsachterstanden die bij de deurwaarder liggen? En u wilt huren bij een andere corporatie dan waar u nu huurt? Dan kan de andere corporatie op grond van uw huurachterstand u de nieuwe woning weigeren.

6. Beëindiging van het huurcontract

6.1 Huuropzegging door huurder

Heeft u een andere woning gevonden? En heeft u het huurcontract voor de nieuwe woning getekend? Dan moet u zelf het huurcontract van uw huidige woning schriftelijk opzeggen bij uw corporatie. Hierbij gelden de normale regels voor een huuropzegging. U heeft een minimale opzegtermijn van één maand.

6.2 Huurbeëindiging door corporatie

We helpen u graag bij het vinden van een andere, passende woning die past bij uw persoonlijke situatie. In eerste instantie door u een herstructureringsurgentie te geven. Lukt het u niet om zelf een andere woning te vinden? Bespreek dit dan met uw contactpersoon bij uw corporatie.

Heeft u minimaal zes maanden voordat de woning leeg moet zijn, geen andere woning gevonden? Dan stuurt de corporatie een brief waarin zij aankondigen de huur te beëindigen. Uw corporatie vraagt u dan om binnen zes weken in te stemmen met deze beëindiging.

Uw corporatie biedt u maximaal drie passende woningen aan. Of een woning passend is, staat beschreven in paragraaf 4.1. U mag maximaal twee keer een woning weigeren.

Gaat u niet akkoord met de huuropzegging door de corporatie? Of u reageert niet na herhaaldelijke aansporing. Of u weigert drie keer een aanbod van woningen? Dan zal de corporatie de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen.

6.3 Oplevering van de woning

Nadat het huurcontract opgezegd is, moet de woning leeg en volgens de afspraken opgeleverd worden. Deze afspraken maakt u met de medewerker van uw corporatie tijdens een voorinspectie.

U bespreekt tijdens de voorinspectie ook of u de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) en roerende goederen mag achterlaten. Eigendommen die van de corporatie zijn, laat u in de woning achter. Behalve als u hierover (schriftelijk) afspraken heeft gemaakt

Bij het inleveren van de sleutels van uw woning vindt er een eindinspectie plaats. Tijdens de eindinspectie controleert een medewerker van de corporatie of u zich aan de afspraken heeft gehouden die u samen tijdens de voorinspectie gemaakt heeft. Als u zich niet aan de afspraken heeft gehouden, kan uw corporatie hiervoor kosten in rekening brengen.

U moet zelf de meterstanden aan het energiebedrijf doorgeven. De corporatie noteert de meterstanden ook.

7. Beheer en onderhoud

7.1 Onderhoud van de woningen

Als u de boodschap ontvangen heeft dat uw woning gesloopt wordt, krijgt uw woning geen grote onderhoudsbeurt meer. De corporatie voert alleen de werkzaamheden uit die nodig zijn om veilig te kunnen wonen.

Een reparatieverzoek, zoals u gewend bent om door te geven, kunt u blijven melden bij uw corporatie. Het uitgangspunt is dat u normaal van uw woning gebruik kunt blijven maken.

7.2 Leefbaarheid

Uw corporatie zet zich maximaal in om de (leegstaande) woningen en de buurt leefbaar en veilig te houden. Dat doet zij in overleg met Bewonerscommissie of Projectcommissie en met andere partijen, zoals de gemeente. Bij klachten en/of overlast onderneemt uw corporatie actie. In het Sociaal Plan staat wat uw corporatie doet om de (leegstaande) woningen en de buurt leefbaar en veilig te houden. Ook moet bestrating, verlichting en het groen in de buurt netjes blijven. De gemeente controleert dit. Heeft u hier klachten over? Meld dit dan bij de gemeente.

7.3 Leeggekomen woningen

Uw corporatie zorgt ervoor dat er zo weinig mogelijk woningen leeg komen te staan. De corporatie verhuurt deze woningen tijdelijk via de Leegstandswet of geeft ze tijdelijk in beheer.

In het Sociaal Plan staat hoe de tijdelijke verhuur ingevuld wordt, hoe tijdelijke huurders geselecteerd worden en of hier een andere partij voor wordt ingezet.

Tijdelijke huurders hebben geen recht op afspraken uit de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan.

8. In contact

8.1 Persoonlijk gesprek

Uw corporatie gaat met iedere Huurder persoonlijk in gesprek. Tijdens dit gesprek bespreken we de sloop- en nieuwbouwplannen en lopen we de Bewoners Verhuisregeling en het Sociaal Plan door. Ook noteren we de verhuishwensen en mogelijkheden.

We leggen uit wat het begrip 'een passende woning' inhoudt en staan stil bij wat een verhuizing voor u betekent. Samen bespreken we of er bijzondere omstandigheden zijn waarmee wij rekening kunnen houden. Als u het fijn vindt, mag u iemand anders uitnodigen om bij dit gesprek aanwezig te zijn. Zoals een familielid, kennis, vriend(in) of een tolk.

8.2 Communicatie

Wij houden u op de hoogte over de voortgang van alle stappen van het project. Dat vinden wij erg belangrijk. In het Sociaal Plan leest u hoe we u informeren en met u communiceren. Bijvoorbeeld via huisbezoeken, nieuwsbrieven, bijeenkomsten en inloopmomenten.

8.3 Klachten /geschillen

Heeft u een klacht over de uitvoering van de Bewoners Verhuisregeling of het Sociaal Plan? Dan kunt u de volgende stappen zetten:

1. U meldt schriftelijk uw klacht bij uw corporatie
2. Uw corporatie beantwoordt de klacht schriftelijk
3. Komt u er niet uit met uw corporatie? Dan kunt u contact opnemen met de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties. Meer informatie hierover vindt u op: www.rkcw.nl

8.4 Hardheidsclausule

Ontstaan er bijzondere situaties door de sloop van uw woning die niet in de Bewoners Verhuisregeling of het Sociaal Plan staan? Of zijn er bijzondere omstandigheden waardoor de Bewoners Verhuisregeling of het Sociaal Plan voor u ongunstiger uitpakt dan voor andere Huurders? Dan kunt u aan uw corporatie vragen om een uitzondering te maken. Dit kunt u schriftelijk doen. Uw corporatie behandelt uw verzoek binnen twee weken. U ontvangt dan een bevestiging van ontvangst. U krijgt binnen vier weken te horen wat de beslissing is.
