

Het proces

Sloop

Hierin staat het proces voor de huurders beschreven indien er sprake is van sloop van woningen.

Datum

20 oktober 2025

Versie

Definitief

Opdrachtgever Intermaris

Iphigenia Westphal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het Proces Sloop	3
1.2	Het Sociaal Plan Sloop	3
1.3	Een gebiedsontwikkeling of een los sloopproject	3
1.4	Vaststelling en evaluatie	3
2	De rolverdeling	4
2.1	Huurdersorganisatie	4
2.2	Huurdersvertegenwoordiging	4
2.3	Intermaris	5
2.4	Communicatie	5
3	Betrekken huurders	6
3.1	Het voornemen tot sloop	6
3.2	Betrekken huurdersvertegenwoordiging	6
3.3	Delen met huurders	6
3.4	Afspraken vastleggen	6
3.5	Overeenstemming	6
3.6	Stadsvernieuwingsurgentie	7
4	Tijdens het sociaal plan	8
4.1	Informatie delen over de sloop	8
4.2	Voorlichting huurder	8
4.3	Kwetsbare huurders	8
4.4	Leefbaarheid	8
5	De huuropzegging	10
5.1	Huuropzegging door Intermaris	10
5.2	Directe bemiddeling	10
5.3	Huuropzegging huurcontract door huurders	10
5.4	Tijdelijke verhuur van woningen	10
6	De evaluatie	11
7	Bijlage stappenplan	12

1 Inleiding

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen over het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Intermaris doet dat onder andere met het Sociaal Plan Sloop en Het Proces Sloop.

1.1 Het Proces Sloop

Aan de hand van dit plan Het Proces Sloop (hierna het proces sloop) stelt Intermaris een herkenbare en verdiepende gespreksagenda op. Per sloopproject maken Intermaris en de huurdersvertegenwoordiging afspraken over de randvoorwaarden en de wijze waarop huurders en huurdersvertegenwoordiging inspraak hebben. Dit plan, het proces sloop, biedt daarvoor de kaders.

Dit document is onlosmakelijk verbonden aan het Sociaal Plan Sloop. Zo ook de vaststelling en looptijd, de voorwaarden en wettelijke kaders.

1.2 Het Sociaal Plan Sloop

Het Sociaal Plan Sloop (hierna sociaal plan) is van toepassing op alle huurders die te maken krijgen met sloop van hun woning. Het sociaal plan biedt duidelijkheid over de rechten en plichten van de huurders en Intermaris tijdens sloop. Het sociaal plan is vastgesteld door het bestuur van Intermaris en is het resultaat van een gelijkwaardig overleg met de huurdersorganisaties VH De Boog en HV InterWhere. Onderhandelen tijdens een sloopproces over het sociaal plan is niet mogelijk. Wel kunnen er (per sloopproject) extra afspraken vastgelegd worden in een addendum. De extra afspraken zijn van niet financiële aard en hebben betrekking op de leefbaarheid en de ondersteuning van kwetsbare huurders.

1.3 Een gebiedsontwikkeling of een los sloopproject

Gesloopte woningen bieden ruimte voor nieuwbouw. Vaak vindt dit plaats in het kader van een grootschalige aanpak van een buurt of wijk. Ook kan het betrekking hebben op een los sloopproject. Per project is de mate van betrokkenheid, informeren en adviseren verschillend. Het proces sloop is opgesteld om op alle varianten toe te passen.

1.4 Vaststelling en evaluatie

Dit document evalueren we iedere vier jaar, of zoveel eerder als nodig is, met de huurdersorganisaties VH De Boog en HV InterWhere.

2 De rolverdeling

Het is belangrijk dat de rolverdeling van verschillende partijen binnen een slooproces duidelijk is. De risico's op miscommunicatie en het scheppen van verkeerde verwachtingen is hierdoor kleiner. De rolverdeling van de huurdersorganisatie, huurdersvertegenwoordiging en Intermaris en de communicatie wordt omschreven in dit hoofdstuk.

2.1 Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is de huurdersvertegenwoordiging en de gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder. Bij Intermaris is dit VH De Boog voor de gemeente Hoorn en HV InterWhere voor de gemeenten Purmerend en Waterland.

Tijdens een slooproces informeert Intermaris de huurdersorganisatie over haar voornemen om te slopen. Ook wordt gekeken of er een huurdersvertegenwoordiging actief is in het te slopen complex. Zo niet? Dan zet de huurdersorganisatie in samenwerking met Intermaris zich in om een huurdersvertegenwoordiging op te richten. De huurdersorganisatie ondersteunt de huurdersvertegenwoordiging met adviezen als de huurdersvertegenwoordiging daar behoefte aan heeft.

2.2 Huurdersvertegenwoordiging

In principe is dit de bewonerscommissie volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Als er geen bewonerscommissie is binnen het slooproject kan dit ook een tijdelijke huurdersvertegenwoordiging zijn die is opgericht om gedurende de voorbereiding en uitvoering van het slooproject gesprekspartner te zijn van Intermaris. Ongeacht de formele vorm van deze afvaardiging van bewoners, geeft Intermaris deze groep van bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium en gedurende de totstandkoming en oplevering van het project de wettelijke bevoegdheden van een bewonerscommissie.

Als reeds een huurdersvertegenwoordiging actief is, wordt deze betrokken bij het participatietraject (omschreven in dit plan) van het te slopen complex. Als er (nog) geen huurdersvertegenwoordiging actief is spant Intermaris zich in om een groep huurders van het te slopen complex te verzamelen. Dit kan in samenwerking met de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie instrueert de groep en helpt bij het verkrijgen van de officiële status van een bewonerscommissie.

2.3 Intermaris

Voor een slooproject stelt Intermaris een projectteam samen. Het projectteam bestaat uit een projectontwikkelaar, projectmanager sociaal, directievoerder, bewonersbegeleider en projectondersteuner. De projectmanager sociaal is vanuit Intermaris gesprekspartner in de gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging.

2.4 Communicatie

Het is belangrijk om de huurders tijdens de voorbereiding en uitvoering goed en regelmatig te informeren over de aanpak en de voortgang van het project, onder andere via (nieuws)brieven. Op de website van Intermaris krijgt ieder project een eigen projectpagina. Hier kunnen huurders de belangrijkste informatie van het project terugvinden, zoals het sociaal plan en de nieuwsbrieven.

Vanuit Intermaris is er een vast aanspreekpunt. De naam en contactgegevens van deze contactpersoon ontvangen de huurders bij de start van het traject. Huurders kunnen bij de contactpersoon terecht voor vragen en klachten.

Bewoners van omringende woningen die niet worden gesloopt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

3 Betrekken huurders

In een overlegtraject proberen de huurdersvertegenwoordiging, de huurders van de desbetreffende woningen en de corporatie, overeenstemming te bereiken over de aanpak. Op die manier kan gekomen worden tot een breed gedragen besluit.

3.1 Het voornemen tot sloop

Zodra Intermaris het voornemen heeft om te slopen, informeert Intermaris de huurdersorganisatie over haar voornemen om te slopen. En onderzoekt of er een huurdersvertegenwoordiging aanwezig is in het te slopen complex.

3.2 Betrekken huurdersvertegenwoordiging

Als er geen huurdersvertegenwoordiging actief is in het sloopproject, kan deze worden opgericht, zie paragraaf 2.2. En richt Intermaris zich in (eerste instantie) op alle huurders van het te slopen complex. Als er wel huurdersvertegenwoordiging actief is in het sloopproject, nodigt Intermaris de huurdersvertegenwoordiging uit voor afstemmingsgesprekken. Onderwerpen die in de gesprekken worden besproken zijn:

- de motivatie van Intermaris voor de keuze voor sloop;
- de wijze van betrekken van de huurdersvertegenwoordiging en de huurders tijdens het proces;
- de rol van de huurdersvertegenwoordiging;
- een (eventuele) addendum (aanvullende afspraken sociaal plan).

3.3 Delen met huurders

Het voornemen tot sloop wordt gedeeld met de huurders. De manier waarop Intermaris haar huurders informeert, is per project verschillend. In hoeverre is de huurder al op de hoogte van de voorgenomen plannen, de grootte van het project, de type woningen etc.? De informatie wordt gedeeld via een (plenaire) bijeenkomst. Deze wordt in samenwerking met de huurdersorganisatie georganiseerd.

3.4 Afspraken vastleggen

De extra afspraken op het sociaal plan worden vastgelegd in een addendum. De extra afspraken zijn van niet financiële aard en hebben betrekking op de leefbaarheid en de ondersteuning van kwetsbare huurders. Afspraken met betrekking tot de samenwerking kunnen vastgelegd worden in een afsprakenboekje als daar behoefte aan is.

3.5 Overeenstemming

Het addendum wordt bij overeenstemming getekend tussen de huurdersvertegenwoordiging en Intermaris. Ook wordt aan alle (actieve) huurders gevraagd of zij instemmen met het sociaal plan.

Iedere huurder geeft met een antwoordformulier aan of hij/zij instemt met het sociaal plan en de aanvullende afspraken. Als meer dan 70% van de huurders instemt met het basis sociaal plan en de aanvullende afspraken, is er voldoende draagvlak voor het sociaal plan. Als de huurdersvertegenwoordiging of huurdersvereniging hierom verzoekt, is het mogelijk dat één van de bestuursleden van de huurdersvereniging meekijkt met Intermaris met het tellen van de stemmen.

Als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat met het sociaal plan, kijkt Intermaris naar de argumentatie¹ bij de Nee-stem. Als de argumentatie geen betrekking heeft op het sociaal plan, dan wordt de huurder gevraagd opnieuw te stemmen. Als blijkt dat alsnog onvoldoende huurders ingestemd hebben, treedt Intermaris in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en indien nodig de huurdersorganisatie over de knelpunten. Als er dan nog geen overeenstemming is bereikt, legt Intermaris het sociaal plan voor aan de rechter.

3.6 Stadsvernieuwingsurgentie

Vanaf het moment van ondertekenen, is het mogelijk om het sociaal plan in te laten gaan. Het directieteam van Intermaris stelt de officiële ingangsdatum vast. En komt de huurder in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie. Vanaf dat moment krijgen de huurders in het complex voorrang bij het reageren op een woning in Woonmatch. Ook heeft de huurder vanaf dat moment recht op de vergoedingen uit het sociaal plan.

¹ Bij het gesprek dat een medewerker van Intermaris met de bewoner heeft over de argumentatie achter de 'nee'-stem, staat het de bewoner vrij om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een familielid, een lid van de bewonersvertegenwoordiging of huurdersvereniging.

4 Tijdens het sociaal plan

Intermaris stelt de datum vast waarop het definitieve besluit om te slopen is genomen. Vanaf dat moment komt de huurder in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie. Intermaris vraagt deze urgentie aan bij de gemeente.

4.1 Informatie delen over de sloop

De gevolgen voor de huurder, de rechten en plichten (sociaal plan) en de eventuele extra gemaakte afspraken (addendum) delen we in de vorm van een brochure. Intermaris brengt de betrokken huurders onder andere van de volgende punten op de hoogte:

- welke overwegingen tot sloop hebben geleid;
- eventuele aanvullende afspraken die Intermaris met de huurdersvertegenwoordiging heeft gemaakt;
- de ondersteuning die Intermaris biedt;
- de ondersteuning die de huurdersvertegenwoordiging biedt;
- in welke vorm de huurder voorlichting krijgt delen;
- mededeling dat Intermaris de huurder later een formele huuropzegging stuurt;
- ingangsdatum sociaal plan (stadsvernieuwingsurgentie).

4.2 Voorlichting huurder

Naast de brochure krijgt de huurder ook op een andere manier voorlichting. De vorm van de voorlichting aan de huurder is afhankelijk van de keuze in de eerdere fase. Intermaris maakt met alle huurders van de te slopen woning een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Tijdens het persoonlijk gesprek informeert Intermaris de huurder bijvoorbeeld over de globale planning, de rechten en plichten, de tegemoetkoming en vergoedingen, bespreken woonwensen, de mogelijke knelpunten etc. De huurder krijgt een formulier waarop het persoonlijk streefhuurpercentage berekend is. Het moment van het persoonlijk gesprek kan per project verschillen. Verdere voorlichting aan de huurder kan op verschillende manieren worden ingevuld.

4.3 Kwetsbare huurders

Intermaris houdt rekening met de kwetsbare huurders die woonachtig zijn in het te slopen complex. Zij krijgen individueel extra aandacht en er wordt een aanpak afgestemd met de eventuele aanwezige betrokken partijen.

4.4 Leefbaarheid

In een buurt waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, besteedt Intermaris ook aandacht aan de veiligheid en leefbaarheid binnen het gebied. Daarbij betreft Intermaris alle betrokken partijen in het vernieuwingsgebied. Deze partijen bestaan uit de huurdersorganisatie, de (afvaardiging van) bewoners en andere stakeholders in de wijk. Bijvoorbeeld vertegenwoordigers van de gemeente, politie en overige maatschappelijke- en welzijnsinstellingen. Intermaris overlegt voorafgaand en

tijdens het project regelmatig met deze partijen over de leefbaarheid en veiligheid binnen het vernieuwingsgebied. Ook stelt Intermaris in samenwerking met deze partijen een beheerplan op. Uitgangspunt van dit beheerplan is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden tijdens de uitvoering van de sloop en nieuwbouw. Als alle huurders uit de te slopen woningen zijn verhuisd, start Intermaris op een zo kort mogelijk termijn met het slopen van de woningen.

5 De huuropzegging

Nadat de stadsvernieuwingsurgentie is ingegaan, zijn de huurcontracten van de zittende huurders nog geldig. Uiterlijk zes maanden voordat Intermaris gaat slopen, zegt Intermaris de huur van de woningen op. De huurder kan ook zelf de huur opzeggen. Als de woning is opgezegd verhuurt Intermaris de woning tijdelijk.

5.1 Huuropzegging door Intermaris

Uiterlijk zes maanden voordat Intermaris gaat slopen, zegt Intermaris de huur van de woningen op. De huurders ontvangen hiervoor een aangetekende brief. Hierin staat dat Intermaris op grond van 'dringend eigen gebruik' de huur van de woning opzegt en de einddatum van het huurcontract.

De huurder moet binnen zes weken laten weten of hij instemt met de beëindiging van het huurcontract. Als de huurder niet instemt of niet reageert op de huuropzegging, moet Intermaris aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. Als de rechter de huurovereenkomst beëindigt, wordt er ook een einddatum van de huurovereenkomst vastgesteld.

5.2 Directe bemiddeling

Vanaf ongeveer twaalf maanden voor de geplande sloopdatum kan Intermaris de huurder op verzoek direct bemiddelen naar een andere woning. Intermaris biedt de huurder dan maximaal drie passende woningen aan. Op verzoek van de huurder kan Intermaris proberen te bemiddelen naar een huurwoning van een andere corporatie buiten de gemeente, maar binnen de regio. Hiervoor gelden de regels van de desbetreffende gemeente en woningcorporatie.

5.3 Huuropzegging huurcontract door huurders

De huurder kan ook zelf de huur opzeggen. Bijvoorbeeld als de huurder eerder vervangende woonruimte heeft. De opzegtermijn voor huurders is minimaal 28 dagen, te rekenen vanaf de dag dat Intermaris het opzeggingsformulier ontvangt. De opzegging kan elke willekeurige werkdag van de maand ingaan. Als een huurder het huurcontract van de te slopen woning na de ingangsdatum van het sociaal plan van het project opzegt, komt hij in aanmerking voor alle regelingen en tegemoetkomingen uit het sociaal plan.

5.4 Tijdelijke verhuur van woningen

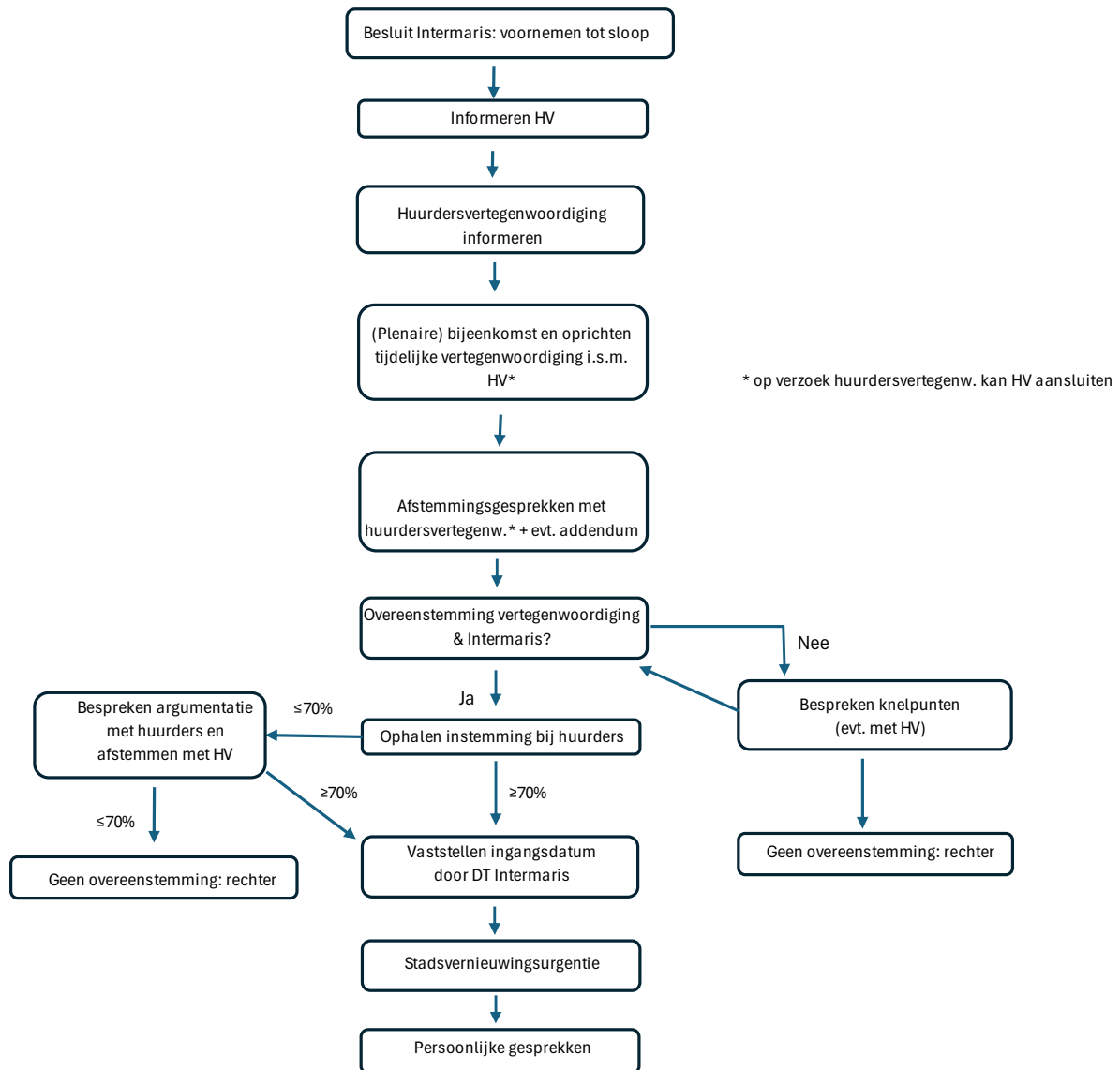
Leegstaande woningen dragen niet bij aan de leefbaarheid. Daarom zorgt Intermaris ervoor dat de te slopen woningen zo lang mogelijk bewoond blijven. Intermaris heeft de mogelijkheid om de woningen een aantal jaar tijdelijk te verhuren. Hiervoor vraagt Intermaris een vergunning aan bij de gemeente. Vanaf zes maanden voordat Intermaris de woningen sloopt, is het niet meer mogelijk om vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren. Vanaf dan worden vrijkomende woningen tot aan de sloop in bruikleen gegeven. Intermaris besteedt de tijdelijke verhuur en bruikleen uit aan een leegstandsbeheerder. De tijdelijke huurder of gebruiker behoudt zijn inschrijfduur in Woonmatch.

6 De evaluatie

De evaluatie van het proces bewonersparticipatie en over de samenwerking tussen Intermaris en huurder vindt plaats als alle huurders zijn verhuisd. De evaluatie vindt plaats binnen Intermaris en indien wenselijk met de huurdersvertegenwoordiging of huurdersorganisatie. Ook kunnen de huurders bij de evaluatie betrokken worden. De manier waarop de evaluatie plaatsvindt verschilt per project.

7 Bijlage stappenplan

Stappenplan proces sloop



*oprichten indien geen vertegenwoordiging aanwezig is