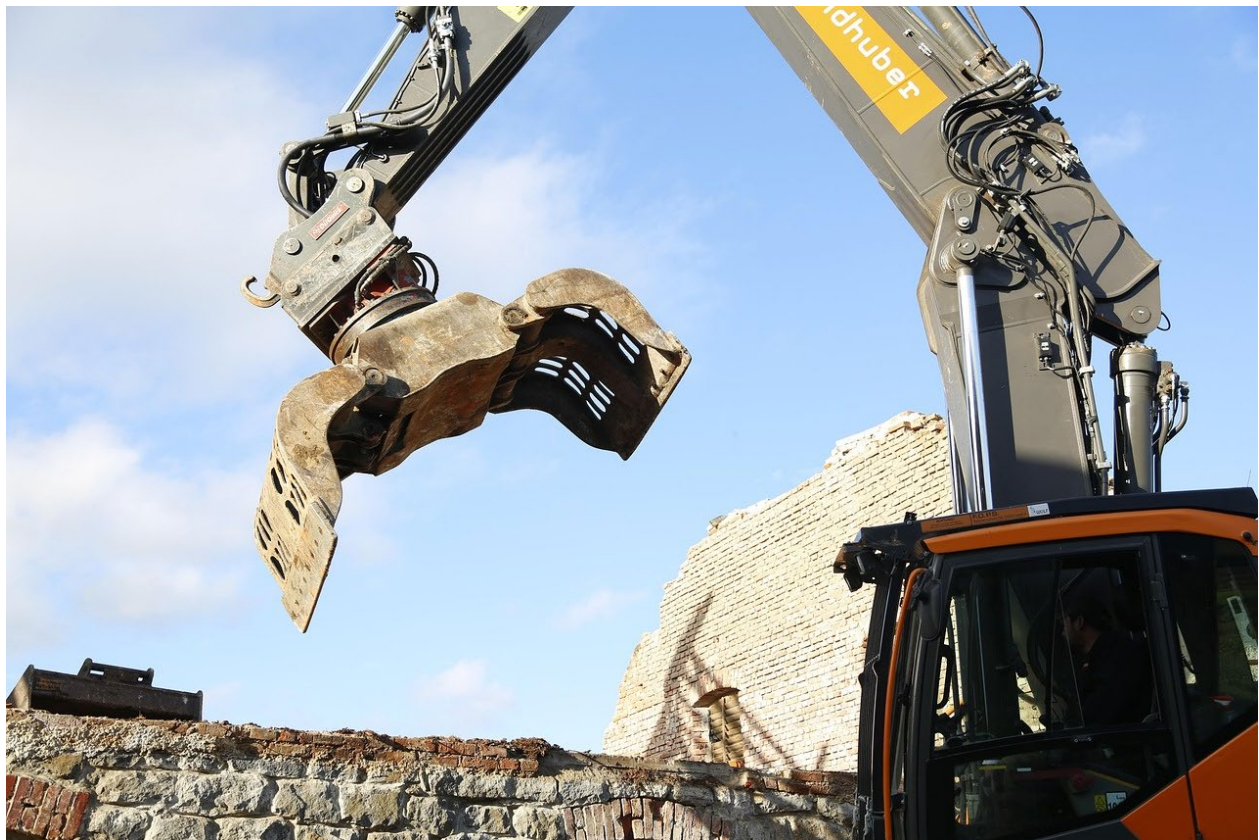

SLOOPREGLEMENT

Datum: 17-2-2026
Status: Vastgesteld, na goedkeuring door Bewonersraad WIJ en gemeente Doesburg



Inhoud

1. Wat zegt de wet?
2. Begrippen
3. Reikwijdte
4. Procedure besluit
5. Proces na besluit tot uitvoering
6. Peildatum bij sloop of renovatie met beëindiging huurovereenkomst
7. Herhuisvesting bij sloop of renovatie met beëindiging huurovereenkomst
8. Vergoedingen
9. Communicatie en Participatie
10. Uitvoering van de sloop
11. Slotbepalingen

Inleiding

Dit reglement beschrijft de regels en procedures die gelden bij sloop van woningen door Woonservice IJsselland. Het doel is om duidelijkheid te bieden aan huurders en stakeholders.

Sociaal reglement (vastgelegd in artikel 55b lid 1 en 2 Woningwet)

Dit artikel regelt dat de toegelaten instelling, WIJ in dit specifieke geval, een reglement opstelt voor het slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij. Tevens regelt dit artikel dat WIJ over dit reglement overleg voert over het reglement met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeente Doesburg en werkzame huurdersorganisatie, in dit geval de Bewonersraad.

Voor elk afzonderlijk project wordt een sociaal plan opgesteld. Dit plan is onlosmakelijk verbonden met dit sloopreglement. Hierin staan aanvullende afspraken zoals begeleiding, verhuiskostenvergoeding, extra vergoedingen en inspraakmogelijkheden. Dit sociaal plan overlegt Woonservice IJsselland met de betrokken bewonersvertegenwoordiging zijnde de (nog op te richten) bewonerscommissie of klankbordgroep van huurders in het betreffende plangebied.

1. Wat zegt de wet?

Het Burgerlijk Wetboek (BW) – Huurrecht (Boek 7)

regelt de rechten van de huurder wanneer een woning wordt gesloopt .

Belangrijkste artikelen:

→ Artikel 7:274 BW – Opzeggingsgronden

Sloop is alleen een geldige reden om de huur te beëindigen als:

- de verhuurder aannemelijk kan maken dat de woning redelijkerwijs gesloopt moet worden.

De huurder hoeft niet zomaar akkoord te gaan. Als de huurder niet akkoord gaat, moet de verhuurder naar de kantonrechter.

→ Artikel 7:220 lid 2 BW – Dringende werkzaamheden

Dringende werkzaamheden (lid 1) — hier moet de huurder medewerking verlenen.

Renovatie (leden 2 t/m 7) — gedeeltelijke vernieuwing: hier geldt een gedoogplicht alleen als de verhuurder een redelijk voorstel doet en de juiste procedures volgt.

Sloop valt juridisch gezien ook onder Renovatie, hierbij wordt echter de huurovereenkomst ontbonden en geldt het doen van een redelijk voorstel niet.

Sloop/nieuwbouw

Voor sloop/nieuwbouw waarbij de huurovereenkomst wordt ontbonden is volgens de wet geen 70 procent instemming vereist.

De Woningwet

Verplicht woningcorporaties om een reglement op te stellen waarin zij aangeven hoe zij hun huurders betrekken bij het maken van plannen voor sloop/nieuwbouw. Verder staat er in het reglement welke afspraken en regelingen corporaties aan huurders willen aanbieden die te maken krijgen met renovatie of sloop/nieuwbouw.

De Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet)

Regelt de rechten en plichten van huurders die gezamenlijk met hun verhuurder willen overleggen namens de huurders waarvan zij de belangen behartigen. De Overlegwet kent twee soorten huurdersvertegenwoordiging: de huurdersorganisatie (BRW) en de bewonerscommissie.

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders en voert daartoe overleg met de verhuurder. Een bewonerscommissie behartigt de belangen van de bewoners van het wooncomplex waarin zij wonen en voert daartoe overleg met de verhuurder.

In de Overlegwet is geregeld dat huurdersorganisaties recht hebben op bijstand door een adviseur. Woonservice IJsselland (WIJ) draagt in dat geval de kosten daarvan.

2. Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

Huurder

De persoon die een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met Woonservice IJsselland.

Bewonersraad WIJ (BRW)

Wet op het Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) is van toepassing.

Overkoepelend huurdersorgaan dat informatie- en adviesrecht heeft over de sloopplannen. Zij worden in de initiatieffase betrokken.

Sloopbesluit

Het formele besluit van WIJ tot sloop van één of meerdere woningen.

Peildatum

De datum waarop rechten en vergoedingen worden vastgesteld.

Passende woonruimte

Woonruimte die, gelet op artikel 7:274 lid 3 Burgerlijk Wetboek redelijkerwijs aan de huurder kan worden aangeboden.

Renovatie

Sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW.

Sloop

De woning wordt vernietigd.

3. Reikwijdte

Dit reglement is van toepassing op zowel complexmatige renovatieprojecten met behoud van de huurovereenkomst, als op alle slooppjecten in Doesburg waarbij huurwoningen van Woonservice IJsselland worden verwijderd, inclusief eventuele vervangende nieuwbouw.

Het reglement is een uitwerking van de wettelijke verplichtingen en wijkt niet af van het dwingend recht.

Het reglement is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- *Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en/ of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd).*
- *Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.*
- *In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming.*
- *Bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen die in beginsel binnen een week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, voor zover WIJ en huurdersorganisatie hierover afspraken hebben gemaakt. In deze situatie informeert de corporatie, vóórdat het besluit tot uitvoering kortdurende verduurzamingswerkzaamheden aan de huurders meedeelt, de huurdersvertegenwoordiging over haar voorgenomen besluit. Daarbij verschaft WIJ inzicht over de aard en omvang van de werkzaamheden en overlegt zij een realistische planning waaruit blijkt dat de werkzaamheden binnen een week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. Zo nodig maken corporatie en huurdersvertegenwoordiging nadere afspraken over het proces.*

Het reglement is van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst voor een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in het betreffende complex.

Dus niet op huurders met:

- *met een huurcontract dat eindigt om andere redenen dan voorgenomen sloop of bouwwerkzaamheden;*
- *met een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet;*
- *met een gebruiksovereenkomst.*

Ten aanzien van huurders met een tijdelijke huurcontract voor een wisselwoning, tweede- of laatste kans contract, weeskinderenregeling, noodopvang, of tijdelijke huisvesting voor studie in een andere stad als bedoeld in artikel 22a van het RTIV, worden in het sociaal plan per project specifieke afspraken gemaakt.

4. Procedure besluit

Oriëntatiefase

Stap 1 Woonservice IJsselland neemt een sloop- of renovatiebesluit na zorgvuldige afweging. Hierbij wordt bij een renovatiebesluit de Bewonersraad WIJ en bij sloop ook gemeente Doesburg betrokken. Huurders worden schriftelijk geïnformeerd over het voornemen dat voor het betreffende woningen aanpassingen gewenst zijn.

Stap 2 Afstemming over het plan vindt vanaf dat moment met de (nog op te richten) bewonerscommissie dan wel klankbordgroep (hierna te noemen huurdersvertegenwoordiging) plaats. WIJ zal hierbij toelichten waarom er naar haar mening ingrepen of veranderingen onderzocht moeten worden.

Ook wordt met elkaar besproken hoe WIJ de huurdersvertegenwoordiging en huurders bij de totstandbrenging van de plannen zal betrekken. In dit afstemmingsgesprek proberen de corporatie en huurdersvertegenwoordiging concrete afspraken te maken over het participatieproces. Ook wijst WIJ er, mede namens de Bewonersraad, op dat de huurdersvertegenwoordiging het recht heeft om een ondersteuner te kiezen, WIJ draagt in dat geval de kosten daarvan. De uitkomst(en) van het afstemmingsgesprek worden schriftelijk vastgelegd.

Stap 3 Na dit gesprek worden het voornemen van WIJ tot een aanpak en de met de huurdersvertegenwoordiging gemaakte procesafspraken gedeeld met de betrokken huurders. Tegelijkertijd wordt aangekondigd dat deze huurders naar hun mening en voorkeuren zal worden gevraagd.

Stap 4a De consultatie zal volgen in de vorm van een bewonersonderzoek. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar hun woonwensen. WIJ informeert daarna de huurdersvertegenwoordiging en de betrokken huurders over de uitkomsten van het bewonersonderzoek.

Stap 4b WIJ onderzoekt daarnaast de haalbaarheid van de voorgenomen ingrepen tenminste op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid. De uitkomsten van dit onderzoek worden gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.

Stap 5 WIJ en de huurdersvertegenwoordiging bespreken de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken met de huurdersvertegenwoordiging, waarbij alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.

Stap 6 Het resultaat van het proces, op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, consultatie(s) en gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging is een besluit op hoofdlijnen van WIJ. Het besluit wordt minimaal zes maanden voor de peildatum bekendgemaakt.

5. Proces na besluit tot uitvoering

Renovatie

WIJ heeft besloten over te gaan tot sloop en/of renovatie met voortzetting van de huurovereenkomsten.

WIJ en huurdersvertegenwoordiging werken het besluit uit in een schriftelijk renovatievoorstel aan alle betrokken huurders.

- In het voorstel vermeldt WIJ de aard van de werkzaamheden en de gevolgen voor de huurder. WIJ geeft daarbij onder meer inzicht in de geschatte duur van de werkzaamheden, de mate van de verwachten overlast, de eventuele huurverhoging en vergoedingen overeenkomstig het sociaal plan.
- In het voorstel licht WIJ toe welke overwegingen tot het renovatiebesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.

- In het voorstel vermeldt WIJ dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over het voorliggende voorstel en wat dat voor de huurder betekent.
- In het voorstel maakt WIJ duidelijk welke werkzaamheden aangemerkt worden
- als 'renovatiwerkzaamheden' waarvoor formeel medewerking wordt gevraagd en welke werkzaamheden zijn aan te merken als 'dringende werkzaamheden' waarvoor de huurder sowieso medewerking moet verlenen.
- In het voorstel vermeldt WIJ wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met het voorstel tot renovatie instemt, niet instemt of niet reageert.

WIJ legt vervolgens het concept renovatievoorstel ter advies voor aan de huurdersvertegenwoordiging. De huurdersvertegenwoordiging brengt een advies uit waarbij de termijnen van de Overlegwet worden gehanteerd.

Daarna stuurt WIJ het renovatievoorstel, of geeft WIJ het renovatievoorstel tijdens een huisbezoek af, aan alle betrokken huurders met het verzoek binnen een bepaalde termijn schriftelijk in te stemmen met het voorstel. Huurders worden geacht hun medewerking aan de renovatie te verlenen wanneer het voorstel redelijk is.

Als 70% van de huurders schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel informeert WIJ schriftelijk alle huurders en wijst de huurders die niet hebben ingestemd op de mogelijkheid om binnen 8 weken aan de rechter te vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. De corporatie gaat daarbij actief in gesprek met huurders die op grond van individuele en persoonlijke omstandigheden bezwaar maken tegen een renovatievoorstel om een juridische procedure zoveel mogelijk te voorkomen. Ook informeert WIJ die huurders dat als zij dat niet doen, zij geacht worden alsnog te hebben ingestemd met het renovatievoorstel. Zij zijn dan alsnog verplicht medewerking te verlenen aan de werkzaamheden.

Als minder dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel kan de corporatie ofwel het voorstel aan de huurders aanpassen en opnieuw om medewerking vragen, ofwel zich tot de rechter wenden met het verzoek zich uit te laten over de redelijkheid van het voorstel.

Sloop of renovatie met beëindiging huurovereenkomst

Als WIJ het besluit heeft genomen over te gaan tot sloop of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst werken WIJ en de huurdersvertegenwoordiging het besluit uit in een Sociaal Plan voor herhuisvesting. De huurdersvertegenwoordiging brengt hierover advies aan WIJ uit.

WIJ kondigt het voornemen tot sloop/renovatie aan en deelt hierbij mee wat de gevolgen zullen zijn voor de huurder.

- In het sociaal plan licht WIJ toe welke overwegingen tot het sloopbesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.
- In het sociaal plan vermeldt WIJ dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over de gemaakte keuze voor sloop/nieuwbouw.
- In het sociaal plan vermeldt WIJ de gevolgen voor de huurder. WIJ geeft daarbij onder meer inzicht in de termijnen, vervangende woonruimte, de eventuele stadsvernieuwingsurgentie en schade- en verhuiskostenvergoedingen.
- In het sociaal plan vermeldt WIJ dat er verhuiss gesprekken gevoerd gaan worden. In deze verhuiss gesprekken wordt in gesprek gegaan met de huurder om samen te kijken naar de mogelijkheden om vervangende woonruimte te vinden en om ondersteuning te bieden waar nodig.
- In het sociaal plan vermeldt WIJ dat de huurder later, minimaal zes maanden voor de peildatum, een formele huuropzegging zal ontvangen conform de geldende wettelijke vereisten en inclusief de gevolgen als de huurder instemt, niet instemt of niet reageert.

Als de huurder niet binnen 6 weken met het voorstel heeft ingestemd of reeds zelf vrijwillig de huur heeft opgezegd kan WIJ zich tot de rechter wenden met het verzoek om de huurovereenkomst te beëindigen.

6. Peildatum bij sloop of renovatie met beëindiging huurovereenkomst

De peildatum is bepalend voor het recht op vergoedingen en urgentie. Deze datum wordt in de aankondiging vermeld.

7. Herhuisvesting bij sloop of renovatie met beëindiging huurovereenkomst

Woonservice IJsselland biedt passende herhuisvesting aan alle huurders met een reguliere huurovereenkomst voor een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in een complex dat gesloopt gaat worden en waardoor dan ook de huurovereenkomst eindigt.

De herhuisvesting van de huurders verloopt via urgentie op de regionale woonruimteverdeling of door directe toewijzing van een woning. WIJ houdt rekening met:

- Huishoudgrootte
- Betaalbaarheid
- Ligging en bereikbaarheid (indien noodzakelijk)
- Specifieke woonbehoeften

In het sociaal plan wordt vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in de vervangende nieuwbouw en zo ja onder welke voorwaarden.

8. Vergoedingen

Huurders ontvangen een verhuiskostenvergoeding conform de wettelijke norm (artikel 7:275 BW). Deze vergoeding wordt jaarlijks aangepast op basis van de inflatie. Daarnaast kan een vergoeding voor dubbele woonlasten of andere kosten worden verstrekt. Afspraken hierover worden bepaald en liggen daarna vast in het Sociaal Plan dat onderdeel uitmaakt van het project.

In sommige gevallen heeft een huurder bij renovatiewerkzaamheden ook recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Dit is alleen het geval als de huurder zijn gehele inboedel moet verhuizen. Als een huurder een wisselwoning aangeboden krijgt omdat de huurder niet kan blijven wonen in de woning, maar de inboedel achterblijft, is er geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

De huurder kan in beginsel slechts éénmaal aanspraak maken op een tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het eventuele gebruik van een wisselwoning en het aantal keren dat hij verhuist.

In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Huurprijs

Na de aankondiging van sloop van de woning wordt de huurprijs bevroren.

Bij onderhoud in de woning vraagt WIJ geen huurverhoging, behalve als de woning door de renovatie verbetert en het woongenot toeneemt. Deze huurverhoging kan bestaan naast de jaarlijkse huurverhoging. Als een renovatie gecombineerd wordt met onderhoud dan worden de twee soorten werkzaamheden gescheiden. Alleen voor de renovatiewerkzaamheden vraagt WIJ een huurverhoging. Voor isolatie werkzaamheden vraagt WIJ geen huurverhoging.

9. Communicatie en Participatie

Voor ieder sloop- en renovatieproject wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld. WIJ zorgt ervoor dat iedereen volledige informatie ontvangt en begrijpt. WIJ geeft duidelijke en eenvoudige informatie, heeft persoonlijk contact en ondersteunt. Er wordt open en transparant gecommuniceerd met respect voor de huurder. Vanuit WIJ wordt een contactpersoon beschikbaar gesteld. Huurders worden tijdig en volledig geïnformeerd over alle stappen.

Als er geen bewonerscommissie actief is binnen het complex wordt een klankbordgroep opgericht.

Bewonersparticipatie is onderdeel van het sloop- en nieuwbouwproject. WIJ stelt huurders tijdig en schriftelijk in kennis van het voorgenomen besluit. Huurders worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze kenbaar te maken. Er wordt gebruik gemaakt van de kennis van de huurders. WIJ zoekt hierbij nauw contact met extern betrokken (maatschappelijke) partijen.

10. Uitvoering van de sloop

De sloop wordt uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven. Hierbij staan veiligheid, gezondheid en milieu centraal. De overlast voor omwonenden wordt zoveel mogelijk beperkt. Asbest en andere gevaarlijke stoffen worden conform de geldende regelgeving verwijderd.

11. Slotbepalingen

Dit reglement treedt in werking op de datum van vaststelling door het bestuur van WIJ na overleg met de gemeente Doesburg en de Bewonersraad en na een ontvangen advies van de Bewonersraad conform de Overlegwet. In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur. Het reglement treedt in werking op de dag van vaststelling.

In bijzondere gevallen waarin strikte toepassing van dit reglement leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, kan WIJ gemotiveerd afwijken van dit reglement zolang de wet dit toestaat. Klachten over de toepassing van dit reglement kunnen worden ingediende volgens de klachtenregeling van WIJ. Geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met dit reglement worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.