



## Protocol Herstructurering en Wijkvernieuwing (sloop, sloop/nieuwbouw en renovatie van huurwoningen)

Dokkum/Leeuwarden, 17 maart 2016

Verhuurder en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland zijn zich bewust van het feit dat sloop, sloop/nieuwbouw en/of renovatie een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder. Dit protocol heeft tot doel het gehele overlegproces in het kader van sloop, sloop/nieuwbouw of renovatie zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders.

### **Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland,**

gevestigd te Leeuwarden, vertegenwoordiger van huurders in het algemeen en de leden die een woning huren van Thús Wonen in het bijzonder  
hierna te noemen: HDBF

en

### **Stichting Thús Wonen, gevestigd te Dokkum,**

hierna te noemen: verhuurder,

komen het volgende overeen:

Het geplande tijdspad bij sloop, sloop/nieuwbouw en renovatie is bij benadering en afhankelijk van de situatie als volgt:

- a. Een periode van overleg met betreffende huurders om te komen tot definitieve besluitvorming over de plannen door verhuurder. Het streven is deze periode maximaal 1 jaar te laten duren.
- b. Na definitieve besluitvorming, of zoveel eerder als in onderling overleg is overeengekomen, wordt het Sociaal Pakket voor betreffende huurders afgekondigd. Binnen de geldigheidsduur van het Sociaal Pakket, of zoveel eerder als in onderling overleg is overeengekomen, hebben huurders de mogelijkheid om te voorzien in definitieve of tijdelijke woonruimte naar hun wens.
- c. Na definitieve besluitvorming worden de plannen, doorgaans in de termijn van een jaar, voorbereid.
- d. Na de voorbereiding en de herhuisvesting van de huurders worden de sloop/nieuwbouw- of renovatieplannen uitgevoerd en worden de woningen opgeleverd aan de huurders.
- e. Bij sloop zonder nieuwbouw worden de woningen gesloopt zodra de betrokken huurders, met een huurcontract voor onbepaalde tijd zijn voorzien van definitief vervangende woonruimte.

De organisatie van het overleg tussen de betreffende huurders, de HDBF en verhuurder is op hoofdlijnen als volgt (hiervan kan in overleg worden afgeweken):

Paraaf verhuurder

1

Paraaf HDBF

### **1. Overleg HDBF en verhuurder (interne voorbereidingsfase)**

Voordat bewoners worden geïnformeerd en geraadpleegd, worden de plannen van verhuurder met HDBF besproken en worden bewonersavonden gezamenlijk voorbereid. Afspraken worden gemaakt over:

- inhoud en proces herstructureringsplannen;
- hoe de huurders bij de plannen worden betrokken door verhuurder;
- wat de mogelijkheden en gevolgen voor de huurders zijn;
- het aanbieden van HDBF aan huurders om een bewonerscommissie op te richten;
- rol van de gemeente;
- inventarisatielijst/enquête waarin de reactie van de huurders na uitleg door verhuurder worden geïnventariseerd.

### **2. Eerste bewonersavond**

Tijdens een eerste bewonersavond worden alle huurders uitgenodigd. HDBF en verhuurder trekken hierbij in de voorbereiding en uitvoering gezamenlijk op. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- presenteren visie en plannen door verhuurder. Dit kan zijn sloop, sloop/nieuwbouw of renovatie;
- gevolgen plannen voor huurders;
- presentatie rol HDBF;
- presentatie overlegschemata conform Protocol Herstructurering en Wijkvernieuwing door HDBF;
- presentatie Sociaal Pakket door HDBF;
- reacties van huurders worden door verhuurder middels een schriftelijke enquête geïnventariseerd;
- verhuurder verzendt verslag, met uitkomsten van de enquête van deze avond aan alle huurders. Ook wordt hierin opgenomen hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 3 of 4 plaatsvindt.

### **3. Tweede bewonersavond (indien noodzakelijk)**

Tijdens een eventuele tweede bewonersavond worden alle huurders uitgenodigd. HDBF en verhuurder trekken hierbij tijdens de voorbereiding en uitvoering gezamenlijk op. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- presenteren uitslag van de enquête door verhuurder;
- presenteren aangepast plan door verhuurder;
- presenteren aangepast overlegschemata door HDBF;
- voorstellen van bewonerscommissie door HDBF (indien aanwezig) en uitleg over werkwijze bewonerscommissie tijdens het proces;
- reacties van huurders worden door verhuurder middels een schriftelijke enquête geïnventariseerd;
- verhuurder verzendt verslag, met uitkomsten van de enquête van deze avond aan alle huurders. Ook wordt hierin opgenomen hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 3 of 4 plaatsvindt.

### **4. Individuele gesprekken**

Verhuurder houdt met alle betrokken huurders individuele gesprekken en legt de gemaakte afspraken vast in de overeenkomst (akkoordverklaring) tussen huurder en verhuurder.

- Met het aangaan van deze overeenkomst geeft de huurder formeel aan dat hij akkoord gaat met het plan zoals gepresenteerd door verhuurder. Deze overeenkomst is bindend.
- Zo nodig is HDBF op verzoek van de huurder aanwezig bij bovengenoemde gesprekken.
- De individuele overeenkomst tussen huurder en verhuurder wordt in overleg met de betreffende huurders, ter beschikking gesteld aan HDBF ten behoeve van hun adviesrol aan verhuurder.
- HDBF zal daarbij de van kracht zijnde privacywetgeving in acht nemen.

### **5. Adviesaanvraag van verhuurder aan HDBF**

Verhuurder vraagt HDBF formeel advies over het voorgenomen besluit:

- HDBF verstrekt formeel advies aan verhuurder aan de hand van de uitkomsten van de individuele overeenkomsten die door de verhuurder aan HDBF ter beschikking worden gesteld bij de formele adviesaanvraag.

Paraaf verhuurder

2

Paraaf HDBF

- Een positief advies van HDBF volgt nadat uit de individuele gesprekken blijkt dat minimaal 70% van de huurders instemt met het door verhuurder voorgenomen plan. Dat laat onverlet de mogelijkheid voor HDBF om aanvullende opmerkingen bij dit advies te maken.
- Bij een negatief advies kan de verhuurder de rechter laten bepalen of het plan redelijk is en toch kan doorgaan.

#### **6. Definitieve besluit en Sociaal Pakket van kracht**

Na een positief advies van de HDBF en het definitieve besluit van verhuurder wordt gestart met de voorbereiding van de uitvoering van het project. Dit bestuursbesluit kan voor het in werking treden onderhevig zijn aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen van verhuurder. Bij ontbreken van goedkeuring vindt hernieuwd overleg met HDBF plaats. Indien goedkeuring wordt verleend:

- Binnen vier weken na dagtekening van een positief advies van HDBF ontvangen huurders schriftelijk de mededeling dat het Sociaal Pakket van kracht is geworden en wat de geldigheidsduur is van het Sociaal Pakket.
- Binnen de geldigheidsduur van het Sociaal Pakket hebben huurders bij sloop de mogelijkheid te voorzien in definitieve of tijdelijke woonruimte naar hun wens. Bij het verstrijken van de gestelde datum zal de verhuurder de huurder eenzijdig van een woning voorzien.
- Binnen de geldigheidsduur van het Sociaal Pakket hebben huurders bij renovatie de mogelijkheid te voorzien in tijdelijke woonruimte naar hun wens. Bij het verstrijken van de gestelde datum zal de verhuurder de huurder eenzijdig van een woning voorzien.
- HDBF ondersteunt in deze fase op verzoek de individuele huurder.
- HDBF ondersteunt, indien deze is ingesteld, in deze fase op verzoek de bewonerscommissie.
- Verhuurder houdt HDBF op de hoogte van de voortgang en voert naar behoefte overleg met de bewonerscommissie.
- Minimaal zes maanden voor de sloopdatum ontvangen de nog aanwezige huurders en mede-huurders een formele opzegging van het huurcontract voor verhuurder. Bij renovatie wordt het huurcontract niet door de verhuurder opgezegd.
- Vanaf de datum dat het Sociaal Pakket van kracht is, kunnen bij sloop de leegkomende woningen verhuurd worden voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet en/of in beheer worden gegeven van een bedrijf die in 'anti-kraak' voorziet. Verhuurder kan een halfjaar voor de start van de sloop van de woning 'anti-kraak' inzetten. In bijzondere situaties kan verhuurder in overleg met HDBF dit tijdstip vervroegen.

#### **7. Recht op terugkeer naar nieuwbouw na sloop**

Bij sloop met vervangende nieuwbouw worden huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouwwoningen zo vroeg als mogelijk uitgenodigd door de verhuurder:

- Om kennis te nemen van en betrokken te worden bij de nieuw te bouwen woningen.
- Huurders die te kennen hebben gegeven terug te willen keren naar de nieuwbouw hebben het recht om afstand te doen van hun recht op terugkeer, als de woning niet passend is of niet voldoet aan hun wensen. Indien door verhuurder al kosten zijn gemaakt in verband met materiaalkeuzes dient huurder deze te vergoeden;
- Huurders hebben het recht om het tijdelijk huurcontract van een wisselwoning om te zetten naar een definitief huurcontract als de nieuwbouwwoning niet passend is of niet voldoet aan hun wensen. Daarvan is uitgezonderd een wisselwoning die gelabeld is voor sloop.
- Huurders die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning worden in de gelegenheid gesteld om tijdens de uit te voeren werkzaamheden regelmatig (schriftelijke en digitale) informatie te ontvangen over de voortgang van het project en de daarmee samenhangende antwoorden op door hun gestelde vragen.
- Binnen twee maanden na oplevering worden bewoners uitgenodigd om zaken rondom de oplevering van de woning te evalueren en zet de verhuurder zich in om eventuele klachten te verhelpen.

Paraaf verhuurder

3

Paraaf HDBF

### **8. Evaluatiefase**

Het totale project wordt geëvalueerd met verhuurder, bewonerscommissie en HDBF. Dit om gezamenlijk te leren en het proces te verbeteren in de toekomst. Reacties van huurders worden door verhuurder middels een schriftelijke enquête geïnventariseerd.

### **9. Begrippenlijst**

- Herstructurering : de herontwikkeling van een gebied door sloop, nieuwbouw en/of renovatie om het gebied aantrekkelijker te maken.
- Herstructureringsurgentie : Huurders die herstructureringsurgentie krijgen, ontvangen extra punten bij inschrijving waardoor ze voorrang krijgen bij toewijzing op reguliere woningzoekenden.
- Overeenkomst (akkoordverklaring) : In de overeenkomst (akkoordverklaring) wordt vastgelegd dat huurder akkoord is met de plannen van verhuurder voor zijn woning.
- Renovatie : Onder renovatie verstaat de wet zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing van de woning door verandering of toevoeging. Bij een gedeeltelijke vernieuwing van de woning wordt uitgegaan van een ingrijpende verbetering waarbij in redelijkheid niet in de woning kan worden gewoond en (tijdelijke) verhuizing noodzakelijk wordt geacht. Groot onderhoud valt niet onder renovatie.
- Sloop : Onder sloop verstaan we zowel complexgewijze sloop als individuele sloop. Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst ophoudt te bestaan ofwel door opzegging door huurder, ofwel door opzegging door verhuurder op de grond van dringend eigen gebruik.
- Sloop/nieuwbouw : Sloop/nieuwbouw betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst ophoudt te bestaan. De gesloopte woningen worden (gedeeltelijk) vervangen door nieuwbouwwoningen.
- Sociaal Pakket : Het Sociaal Pakket is een pakket aan maatregelen voor huurder, bij sloopmaatregelen of renovatieplannen door verhuurder. In het Sociaal Pakket zijn onderwerpen opgenomen als tegemoetkoming in de verhuiskosten, voorrang bij toewijzing andere woning en huurgewinning.

### **10. Slotbepaling**

Dit Protocol Herstructurering en Wijkvernieuwing vervangt het huidige Protocol Herstructurering en Wijkvernieuwing d.d. 1 september 2011 en wordt na anderhalf jaar in 2017 geëvalueerd.


Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen te Dokkum en Leeuwarden op 17 maart 2016.

Thús Wonen,  
namens deze,

  
A.C. Dekker,  
directeur-bestuurder

Paraaf verhuurder  


HDBF  
namens deze,

  
F.J.H.E. van den Broek,  
algemeen directeur

Paraaf HDBF  
