



Protocol herstructurering en wijkvernieuwing (sloop, sloop/nieuwbouw van huurwoningen)

Heerenveen, Leeuwarden, 24 mei 2022

**Elkien** (hierna te noemen: verhuurder) en **Huurdersplatform Nieuw Elan** en **Huurdersvereniging De Bewonersraad** (hierna te noemen: de huurdersorganisatie(s)) zijn zich ervan bewust dat sloop of sloop/nieuwbouw een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder(s). Dit protocol heeft tot doel om het overlegproces in het kader van sloop of sloop/nieuwbouw zo goed mogelijk te laten verlopen voor de huurders. Hierbij moet telkens aandacht zijn voor de individuele situatie van de huurders.

**Huurdersplatform Nieuw Elan,**

Gevestigd te Leeuwarden, vertegenwoordiger van huurders in het algemeen en de participanten die een woning huren van Elkien in het bijzonder, hierna te noemen: de huurdersorganisatie

en

**Huurdersvereniging De Bewonersraad,**

Gevestigd te Leeuwarden, vertegenwoordiger van huurders in het algemeen en de leden die een woning huren van Elkien in het bijzonder, hierna te noemen: de huurdersorganisatie

en

**Stichting Elkien,**

Gevestigd te Heerenveen, hierna te noemen: de verhuurder,

Komen het volgende overeen:

Ieder project is uniek. Dat komt bijvoorbeeld door: de omvang, de bewoners, het gebied, de fasering en/of de samenwerking met of afhankelijkheid van andere partijen. We streven naar een protocol herstructurering dat houvast biedt bij sloop en bij sloop/nieuwbouw. Als een project dat vergt, kan dat leiden tot specifieke afspraken; hierover informeren we elkaar vooraf.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

## Inhoud

Begrippenlijst .....	3
Proces op hoofdlijnen .....	5
0. Regulier overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder en gemeente.....	5
1. Overleg huurdersorganisatie en verhuurder (interne voorbereidingsfase) .....	5
2. Eerste bewonersbijeenkomst .....	6
3. Tweede bewonersbijeenkomst (indien noodzakelijk) .....	6
4. Individuele gesprekken .....	7
5. Adviesaanvraag van verhuurder aan huurdersorganisatie.....	7
6. Definitief besluit en sociaal pakket van kracht .....	8
7. Recht op terugkeer naar nieuwbouw na sloop.....	8
8. Evaluatiefase .....	9
9. Slotbepaling .....	9

## Begrippenlijst

### **Huurdersorganisatie**

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders (artikel 1 lid 1 onderdeel f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder).

### **Bewonerscommissie**

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1 lid 1 onderdeel f, onder 2 tot en met 4 van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

### **Klankbordgroep**

Een klankbordgroep heeft geen formele positie in het kader van de overlegwet. Een klankbordgroep wordt ingesteld voor de duur van het project en bestaat uit huurders. De deelnemers zitten zonder last of ruggenspraak in de klankbordgroep. De verhuurder bespreekt met de klankbordgroep het verloop en het resultaat van het project.

### **Huurder**

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

### **Medehuurder**

'Medehuurder': De natuurlijke persoon of natuurlijke personen als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Reguliere huurovereenkomst**

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

### **Tijdelijke huurovereenkomst**

Huur is voor een bepaalde tijd en wordt ingezet bij het in gebruik nemen van een wisselwoning. Huur duurt maximaal twee jaar. Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit schriftelijk minimaal één en maximaal drie maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

### **Planbesluit**

Het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit protocol afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- De faseringen;
- De geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
- De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

- Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende maatwerkoplossingen. Na overleg met de huurdersorganisatie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld.

#### **Herstructurering**

De herontwikkeling van een gebied door sloop of sloop/nieuwbouw om de woningvoorraad aan te passen aan de eisen die nu en in de toekomst worden gesteld aan de woningen en de leefomgeving.

#### **Herstructureringsurgentie**

Huurders waarvan de woning gesloopt wordt, krijgen binnen het woonruimteverdeelsysteem urgentie voor vervangende woonruimte. Daarmee kan worden gereageerd op woningen van de corporatie binnen het systeem en passend binnen het toewijzingsbeleid. Woningzoekenden met herstructureringsurgentie krijgen voorrang ten opzichte van woningzoekenden die geen urgentie hebben.

#### **Overeenkomst (akkoordverklaring)**

In de overeenkomst (akkoordverklaring) wordt vastgelegd dat de huurder akkoord is met de plannen van de verhuurder voor zijn woning.

#### **Sloop**

Onder sloop wordt zowel complexmatige sloop als individuele sloop verstaan. 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 grond van dringend eigen gebruik, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

#### **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 die toekomstbestendig zijn.

#### **Sociaal pakket**

Het sociaal pakket is een pakket aan maatregelen voor de huurder bij sloopmaatregelen of renovatie door verhuurder. In het sociaal pakket zijn onderwerpen opgenomen zoals tegemoetkoming in de verhuiskosten, voorrang bij toewijzing andere woning en huurgewenning. De verhuurder is dit sociaal pakket overeengekomen met de huurdersorganisaties.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

## Proces op hoofdlijnen

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

- a. Het proces start bij het door de verhuurder voorgenomen besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw.
- b. Een periode van overleg met betreffende huurders om te komen tot definitieve besluitvorming over de plannen door de verhuurder. Het streven is om deze periode maximaal één jaar te laten duren. In overleg kan deze periode worden versneld. Dit moet organisatorisch mogelijk zijn in het proces van de corporatie en moet altijd de instemming van de bewoners hebben.
- c. Na definitieve besluitvorming, of zoveel eerder als in overleg met bewoners is overeengekomen, wordt schriftelijk bekend gemaakt dat het sociaal pakket voor betreffende huurders van kracht is. Het sociaal pakket wordt minimaal een jaar voor de sloopdatum afgekondigd. Binnen de geldigheidsduur van het sociaal pakket, of zoveel eerder als in onderling met de huurders in overleg is overeengekomen, hebben huurders de mogelijkheid om te voorzien in definitieve of tijdelijke woonruimte naar hun wens.
- d. Na definitieve besluitvorming wordt de uitvoering van sloop of sloop/nieuwbouw, doorgaans in de termijn van één jaar, voorbereid.
- e. Na de voorbereiding en de herhuisvesting van de huurders worden de sloop- of sloop/nieuwbouwplannen uitgevoerd. Als er sprake is van nieuwbouw worden aan het eind van dit proces de woningen opgeleverd aan de huurders die terugkeren.
- f. Bij sloop zonder nieuwbouw worden de woningen gesloopt zodra de betrokken huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd, zijn voorzien van vervangende woonruimte binnen de duur van het sociaal pakket.

De organisatie van het overleg tussen de betreffende huurders, de huurdersorganisatie en de verhuurder is op hoofdlijnen als volgt (het proces kan in overleg met bewoners in meer of minder fasen worden uitgevoerd):

### 0. Regulier overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder en gemeente

Voorafgaand aan het overleg over het specifieke project, vindt tussen verhuurder en huurdersorganisatie overleg plaats over onder andere het portefeuilleplan, over visies op specifieke wijken en de prestatieafspraken die worden gemaakt met gemeenten en huurdersorganisatie. Voorgenomen projecten worden vooraf besproken en beoordeeld op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit overeenkomstig de Woningwet. Gezamenlijk wordt onderzocht of een participatietraject met huurders en andere betrokkenen voorafgaand aan het protocol wenselijk is.

### 1. Overleg huurdersorganisatie en verhuurder (interne voorbereidingsfase)

Voordat de huurders worden geïnformeerd en geraadpleegd worden de plannen van de verhuurder met de huurdersorganisatie besproken en worden de bewonersbijeenkomsten gezamenlijk voorbereid. Hiertoe wordt een projectgroep ingesteld waarin de corporatie en de huurdersorganisatie zitting nemen. Elkien plant dit overleg tijdig in. Elkien heeft de regie in dit overleg. Afspraken worden gemaakt over:

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

- a. Inhoud en proces herstructureringsplannen inclusief de fasering.
- b. Het communicatieplan.
- c. Hoe en wanneer de huurders bij de plannen worden betrokken door de verhuurder en binnen welke kaders inspraak van de huurders mogelijk is.
- d. Wat de mogelijkheden en de gevolgen voor de huurders zijn.
- e. Welke spelregels er gelden bij het toewijzen van de nieuwbouw.
- f. Als er een bewonerscommissie is: met de bewonerscommissie bespreken wat hun rol en positie is tijdens het protocol herstructurering.
- g. Als er geen bewonerscommissie actief is: inschatten of het nodig of wenselijk is om voorafgaand aan de uitvoeringsfase een klankbordgroep op te richten. De rol, de functie en positie van de klankbordgroep worden door de huurdersorganisatie toegelicht en op papier vastgelegd.
- h. Rol van de gemeente.
- i. Wie namens Elkien de individuele gesprekken voert en hoe.
- j. De onderwerpen en vragen voor de enquête op de bewonersavond worden geïnventariseerd en vastgesteld.
- k. Het sociaal pakket. Alleen bij hoge uitzondering en indien verhuurder en huurdersorganisatie akkoord zijn, kan er binnen het sociaal pakket maatwerk worden geboden.

## 2. Eerste bewonersbijeenkomst

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst worden alle huurders uit de betreffende fase van het project uitgenodigd. De huurdersorganisatie en de verhuurder trekken hierbij gezamenlijk op in de voorbereiding en in de uitvoering. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- a. Presenteren visie en plannen door verhuurder. Dit kan zijn sloop of sloop/nieuwbouw.
- b. Gevolgen van de plannen voor de huurders.
- c. Presentatie van de rol van de huurdersorganisatie.
- d. Presentatie overlegschemata volgens protocol herstructurering.
- e. Presentatie sociaal pakket op hoofdlijnen.
- f. Reacties van huurders worden door middel van een schriftelijke enquête geïnventariseerd.
- g. De projectgroep evalueert de bewonersbijeenkomst.
- h. De verhuurder verzendt het verslag, met uitkomsten van de enquête aan alle betrokken huurders.
- i. De verhuurder maakt bekend hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 3 plaatsvindt.

## 3. Tweede bewonersbijeenkomst (indien noodzakelijk)

Tijdens een eventuele tweede bewonersbijeenkomst worden alle huurders uitgenodigd. De huurdersorganisatie en de verhuurder trekken gezamenlijk op in de voorbereiding en in de uitvoering. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- a. Presenteren uitslag van de enquête door de verhuurder.
- b. Presenteren aangepast plan door de verhuurder.
- c. Nadere toelichting op het sociaal pakket.
- d. Reacties van huurders worden door middel van een schriftelijke enquête geïnventariseerd.
- e. De projectgroep evalueert de bewonersbijeenkomst en bespreekt het wenselijke vervolg.

- f. De verhuurder verzendt het verslag, met uitkomsten van de enquête van deze avond aan alle betrokken huurders.
- g. De verhuurder maakt bekend hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 4 start of dat er nog een volgende bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd.
- h. Als fase 4 start en er een klankbordgroep is ingesteld, dan wordt deze klankbordgroep voorgesteld en wordt verteld wat hun rol en positie zal zijn in de uitvoeringsfase.

#### 4. Individuele gesprekken

De verhuurder houdt met alle betrokken huurders individuele gesprekken. Het gesprek vindt plaats aan de hand van een bewonersdocument.

- a. Tenminste twee weken voorafgaand aan het gesprek heeft de huurder alle relevante informatie schriftelijk ontvangen. In ieder geval het sociaal pakket, een voorbeeld van het bewonersdocument en het plan in brochurevorm met daarin beschreven wat er na sloop terugkomt.
- b. Zo nodig is de huurdersorganisatie bereid op verzoek van de participant/lid aanwezig te zijn bij het individuele gesprek.
- c. Vragen die zijn gesteld door de huurder over specifieke zaken, zijn beantwoord voordat de huurder tekent.
- d. De met de individuele huurder gemaakte afspraken worden vastgelegd in de overeenkomst (akkoordverklaring) tussen huurder en verhuurder. In de akkoordverklaring verklaart de huurder:
  - Dat deze onderwerpen met hem besproken zijn.
  - Akkoord te gaan met een redelijk voorstel (het plan zoals gepresenteerd door de verhuurder).
  - In te stemmen met de sloop en de gevolgen hiervan.
- e. Een kopie van de overeenkomst tussen huurder en verhuurder wordt in overleg met de betreffende huurder ter beschikking gesteld aan de huurdersorganisatie ten behoeve van de adviesrol van de huurdersorganisatie aan verhuurder.
- f. De van kracht zijnde privacywetgeving wordt hierbij in acht genomen. De huurder geeft toestemming dat de akkoordverklaring wordt gedeeld met de huurdersorganisatie bij de adviesaanvraag.
- g. De huurder ontvangt een kopie van de overeenkomst (akkoordverklaring). Deze overeenkomst is bindend.

#### 5. Adviesaanvraag van verhuurder aan huurdersorganisatie

De verhuurder vraagt de huurdersorganisatie formeel advies over het voorgenomen besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw.

- a. De huurdersorganisatie verstrekt formeel advies aan de verhuurder mede aan de hand van de uitkomsten van de individuele overeenkomsten die door de verhuurder aan de huurdersorganisatie ter beschikking zijn gesteld bij de formele adviesaanvraag.
- b. Een positief advies van de huurdersorganisatie volgt nadat uit de individuele gesprekken blijkt dat minimaal 70% van de huurders instemt met het door de verhuurder voorgenomen plan en het protocol herstructurering zorgvuldig uitgevoerd is.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

- c. De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid om aanvullende opmerkingen in het advies op te nemen.
- d. Als minder dan 70% van de huurder instemt met het plan wordt een negatief advies afgegeven door de huurdersorganisaties.

## 6. Definitief besluit en sociaal pakket van kracht

- a. Na een positief advies van de huurdersorganisatie volgt het definitieve besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw van de verhuurder. Dan wordt gestart met de uitvoering van het project.
- b. Binnen vier weken na dagtekening van een positief advies van de huurdersorganisaties ontvangen de betrokken huurders schriftelijk de mededeling dat het sociaal pakket van kracht is geworden en wat de geldigheidsduur is van het sociaal pakket.
- c. Binnen de geldigheidsduur van het sociaal pakket hebben huurders bij sloop de mogelijkheid om te voorzien in definitieve of tijdelijke gelijkwaardige en/of passende woonruimte. Huurders die niet terugkeren naar de nieuwbouw krijgen urgentie in het woonruimteverdeelsysteem voor woningen van Elkien. Het Toewijzingsbeleid van Elkien is hierop van toepassing. Als zij er niet in slagen om zelfstandig een andere woning te vinden, dan krijgen zij hierin ondersteuning.
- d. Aan huurders die terugkeren in de nieuwbouw wordt in overleg met de huurder tijdelijke woonruimte toegekend door de verhuurder. Vanaf zes maanden voor het verstrijken van de gestelde datum zal verhuurder de huurder, waarvoor nog geen passende woonruimte is gevonden, eenzijdig een passende woning aanbieden.
- e. Indien een participant of lid daarom verzoekt, kan de huurdersorganisatie de huurder ondersteunen. De huurdersorganisatie maakt met de participant/lid afspraken over welke ondersteuning gewenst is en geleverd kan worden.
- f. Als er een bewonerscommissie is ingesteld, wordt deze ondersteund door de huurdersorganisatie.
- g. De verhuurder houdt de huurdersorganisatie op de hoogte van de voortgang en voert naar behoefte projectoverleg met de bewonerscommissie.
- h. Minimaal zes maanden voor de sloopdatum ontvangen de nog aanwezige huurders van de verhuurder een formele opzegging van het huurcontract. Vanaf dit moment worden ze actief ondersteund in het vinden van een andere huurwoning bij Elkien. Elkien doet minimaal drie keer een passend aanbod.
- i. 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 Leegstandwet of in beheer worden gegeven aan bedrijf dat in "tijdelijke verhuur" voorziet. In bijzondere situaties kan de verhuurder in overleg met de huurdersorganisatie 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.

- a. Om kennis te nemen van en betrokken te worden bij de nieuw te bouwen woningen.
- b. Huurders die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning ontvangen tijdens de uitvoering werkzaamheden regelmatig (schriftelijk en/of digitale) informatie over de voortgang van het project. Tussentijdse vragen worden samen met de antwoorden opgenomen in de verstrekte informatie.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad



- c. Twee maanden voor de oplevering wordt een kijk- en meetdag georganiseerd.
- d. Binnen twee maanden na oplevering van de nieuwbouwwoning worden bewoners uitgenodigd om zaken rondom de oplevering van de woning te evalueren. De verhuurder spant zich in om eventuele klachten te verhelpen. De huurder meldt de klachten bij Elkien.

## 8. Evaluatiefase

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

## 9. Slotbepaling

Dit protocol herstructurering en wijkvernieuwing vervangt het huidige protocol 7 maart 2013 d.d. (Nieuw Elan) en 28 februari 2013 (De Bewonersraad). Dit protocol wordt jaarlijks, voor het eerst in het voorjaar van 2023, geëvalueerd door verhuurder en huurdersorganisaties.

Dit protocol is een kaderreglement. Indien gewenst kan hier in specifieke projecten na instemming van zowel verhuurder als huurdersorganisatie van worden afgeweken. Dit is nooit in het nadeel van de huurder.

Elkien heeft dit protocol ter kennisgeving beschikbaar gesteld aan de gemeenten: Leeuwarden, Súdwest-Fryslân, Opsterland en Heerenveen overeenkomstig de Woningwet 2015.

Aldus in drievoud opgemaakt en overeengekomen te Heerenveen op 24 mei 2022

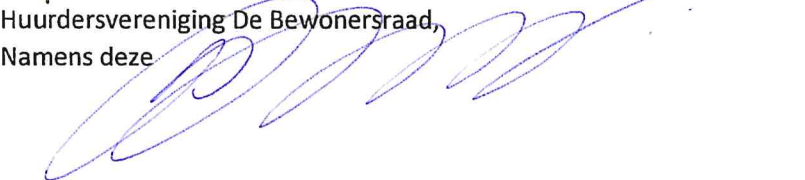
Elkien,  
Namens deze



Huurdersplatform Nieuw Elan,  
Namens deze



Huurdersvereniging De Bewonersraad,  
Namens deze



### Bijlagen:

- Sociaal pakket voor huurders bij herstructurering en wijkvernieuwing mei 2022
- Bewonersdocument als checklist van de te bespreken onderwerpen

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad