Protocol sloop met vervangende nieuwbouw of renovatie met beëindigen van het reguliere huurcontract voor onbepaalde tijd voor zelfstandige woonruimte
7 september 2021

HBV
HuurdersbelangenVereniging
Heerenveen

Huurdersvereniging Haskerland
Joure e.o.


Huurdersvereniging Sneek
Aangesloten bij de Nederlandse Woonbond

Huurdersvereniging
Franeker

accolade
helemaal
je eigen plek

Protocol sloop met vervangende nieuwbouw / renovatie met beëindigen van het reguliere huurcontract voor onbepaalde tijd voor zelfstandige woonruimte[1]

De ondergetekenden:

- **Stichting Accolade** (in het navolgende genoemd: Accolade of verhuurder), statutair gevestigd te Drachten, kantoorhoudend te (8442 CZ) Heerenveen aan de Thorbeckestraat 2a, met nevenvestigingen in Franeker, Sneek, Joure, Heerenveen en Drachten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 01031591, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: het bestuur, te weten [redacted]

- **Huurdersbelangenvereniging Heerenveen,** gevestigd te Heerenveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 40005176, Van De Vos van Steenwijksingel 2, 8442KL Heerenveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [redacted]

- **Huurdersvereniging Haskerland,** gevestigd te Joure, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 01088558, Dr. G.A. Wumkesstraat 138, 8501DP Joure, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [redacted]

- **Huurdersvereniging Sneek,** gevestigd te Sneek, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 40005870, Johan Willem Frisostraat 52, 8606CX Sneek, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [redacted]

- **Huurdersvereniging Franeker**, gevestigd te Franeker, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 40005253, Ids Jousmastraat 5, 8802VE Franeker, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]

zijn het volgende "protocol sloop met vervangende nieuwbouw en renovatie met beëindigen van het huurcontract[1]"overeengekomen:

Algemeen:

Dit protocol is een procesbeschrijving, die is opgesteld om ervoor te zorgen dat huurders weten wat men van huurdersorganisaties en Accolade mag verwachten. Het gaat huurders aan, die wonen in een buurt die (gedeeltelijk) vernieuwd gaat worden via sloop gevolgd door nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie. De ondergetekenden zijn zich bewust van het feit dat woningvernieuwingsprojecten en alle mogelijke gevolgen voor de betreffende huurder, ingrijpende gebeurtenissen kunnen zijn. De ondergetekenden streven er gezamenlijk naar om het gehele overlegproces zo goed mogelijk te laten verlopen, waarbij de specifieke situatie van de individuele huurder niet uit het oog wordt verloren.

Soms zal gekozen worden om tijdens de planvorming overleg te voeren met een afvaardiging van de huurders, een bewonerscommissie of een klankbordgroep. In andere projecten kan ervoor gekozen worden om met alle huurders tegelijk te communiceren over de planvorming. Dit is afhankelijk van de omvang van het project en de fase waarin het project zich bevindt. In het algemeen geldt dat huurders of daarvan afgeleide bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurdersverenigingen een adviserende rol hebben. Waarbij de positie van huurdersverenigingen in de samenwerkingsovereenkomst met Accolade is vastgelegd.

---

[1] Huurcontracten op basis van de Leegstandswet, huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor maximaal twee jaar op basis van de wet doorstroming huurmarkt (artikel 7:271 lid 1 BW) en huurcontracten als bedoeld in artikel 7:232 lid 2, (naar aard van korte duur) vallen hier niet onder, omdat dit geen 'reguliere huurcontracten (voor onbepaalde tijd) zijn.

Per project wordt met de huurdersvereniging afgesproken welke projectfasen van dit protocol worden ingezet. Er wordt met de huurdersverenigingen afgesproken wanneer de ingangsdatum van het zogenaamde sociaal statuut is. Tijdens het proces blijven de huurdersorganisaties aangehaakt om toe te zien op een juiste uitvoering van dit protocol en om de huurders daar waar nodig op hun rechten te wijzen.

Fase 1. Strategisch voorraad beleid (SVB)

SVB /Portefeuilleplan/prestatieafspraken

In het Strategisch voorraadbeleid (hierna SVB) wordt de koers voor de komende vijf jaar in hoofdlijnen uitgezet. In het portefeuilleplan beschrijft Accolade per gemeente de ideale portefeuille naar woningtype en huurprijsklasse. De beheerstrategie toont de strategie voor het complex (sloop, renovatie, verkoop, door exploiteren, onderhoud). De relevante delen van het SVB/portefeuilleplan worden opgenomen in de zogenaamde prestatieafspraken die met de gemeenten en Huurdersverenigingen worden gemaakt.

Betrokken partijen:

- Gemeente
- Huurdersvereniging
- Bewonerscommissie
- Zittende huurders

Betrekken van huurders

Het betrekken van de zittende huurders richt zich in deze fase met name op het woonwensenonderzoek. De resultaten van het onderzoek kunnen helpen bij het bepalen van de strategie voor het complex. Huurders kunnen op verschillende manieren worden betrokken. Bijvoorbeeld door middel van een enquête, workshops of een informatiebijeenkomst.

Betrekken van huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen worden vroegtijdig betrokken bij de plannen. Bij voorkeur 2 jaar voor uitvoering van de plannen, zodat er voldoende tijd is om tot een plan van aanpak te komen. Huurders kunnen betrokken worden om input te leveren voor het plan van aanpak.

Fase 1.1 Eerste informatiebijeenkomst voor huurders (toelichting SVB/visie op het complex)

Accolade presenteert de visie voor een bepaald gebied of complex aan de betreffende zittende huurders op een eerste informatiebijeenkomst en zo nodig in een apart overleg met de direct-omwonenden. Accolade bespreekt vooraf met de Huurdersverenigingen vorm en inhoud. In overleg wordt bepaald hoe de informatiebijeenkomst plaatsvindt, bijvoorbeeld via een plenaire bewonersbijeenkomst of een inloopmarkt. Ook wordt samen gekeken naar de inhoud van de uitnodigingsbrief, sloop noemen in de aankondiging of juist niet.

Onderwerpen tijdens de bijeenkomst zijn onder meer:

- Uitleg wat het SVB is en hoe het tot stand komt
- Visie op het complex (uitleg keuze SVB)
- Programma nieuwbouw/ingrijpede renovatie, (type woning (aantal slaapkamers, doelgroep, huurprijzen)
- Visie van Accolade op duurzaamheid
- Huurdersvereniging: introductie huurdersvereniging: procesbewaking, uitleg proces/protocol, individuele stem, advies, uitleg Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud, bewonerscommissie of klankbordgroep.

  NB: In bijlage 1 *Toelichting op het protocol* zijn de werkwijzen opgenomen van de Huurdersverenigingen en Accolade over de insteek van de introductie en het adviestraject.

- Procedure gemeente
- Proces ontwerp, uitvoering en overlegschema (bijv. design & build, bouwteam, turnkey)

- Uitleg over Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud
- Uitleg over huisbezoeken
- Uitleg over de herhuisvesting en herstructureringsurgentie bij de keuze uit het woningaanbod van FrieslandHuurt
- Vraag om een klankbordgroep te vormen betreffende leefbaarheid in de straat tijdens het project of de bewonerscommissie (indien ingesteld) te vragen deze rol op zich te laten nemen
- Inventariseren reacties van huurders (sfeerproeven)

De informatie gepresenteerd op de bijeenkomst wordt schriftelijk (per brief of per e-mail) naar alle huurders in het plangebied verzonden.

(In samenspraak met de huurdersvereniging wordt bekeken of het nodig is om een tweede bewonersbijeenkomst te organiseren en/of dat er huisbezoeken gaan plaatsvinden).

Fase 2. Huisbezoeken
In geval van sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie met beëindigen van het reguliere huurcontract, waarbij een huurder permanent wordt geherhuisvest, wordt met betrokken huurders uiterlijk twaalf maanden voor de geplande sloopdatum individuele gesprekken gevoerd. Onderwerpen die tijdens deze gesprekken aan de orde komen en van belang zijn, zijn de volgende:

- Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud
- Registratie woonwensen (inventariseren woonwensen, persoonlijke situatie, mening over het plan). Aan het einde van het gesprek wordt gevraagd wat de huurder vindt van het aanbod dat gedaan is in de vorm van een sociaal pakket en eventuele maatwerkafspraken (zie bijgevoegd formulier 1) Het registratieformulier wordt ondertekend door huurder en verhuurder. Huurder krijgt een daarvan kopie.
- Op aanvraag van de huurder zal een vertegenwoordiger van de Huurdersvereniging aanwezig zijn bij de individuele gesprekken.

NB: In bijlage 2 *Registratieformulier huisbezoek* zijn de onderwerpen vermeld, die tijdens een huisbezoek worden besproken.

Fase 3. Aanpassing en presentatie
De resultaten van de huisbezoeken worden besproken door de Huurdersvereniging en Accolade. Samen met de huurders wordt gekeken hoe het plan indien mogelijk aangepast kan worden. Het uiteindelijke – eventueel aangepaste - plan wordt aan de huurders gepresenteerd.

Fase 4. Tweede informatieavond voor huurders (tenzij anders is afgesproken met de huurdersvereniging)

- Presentatie definitieve plannen
- Inbreng opmerkingen van huurders
- Presentatie proces inrichting eventuele gemeenschappelijke (en mogelijk openbaar toegankelijke) buitenruimte (huurders kunnen hierin meedenken)
- Planning
- Inventariseren van reacties van huurders (sfeerproeven)
- Klankbordgroep/bewonerscommissie inrichten met huurders die terug (willen) keren en rol benoemen.

De informatie gepresenteerd op de bijeenkomst wordt schriftelijk naar alle huurders in het betreffende plangebied verzonden.

Fase 5. Peiling

Tijdens het huisbezoek wordt aan de huurder gevraagd
1. of hij/zij zich kan vinden in het (aangepaste) plan of hij/zij nog suggesties heeft.

Fase 6. Adviesaanvraag

- Accolade vraagt de Huurdersvereniging schriftelijk om advies
- De Huurdersvereniging verstrekt schriftelijk advies aan Accolade over het proces en betrekt daarbij de mening van de zittende huurders over het plan onder meer aan de hand van inzage in de formulieren registratie huisbezoek.
- Huurdersvereniging en Accolade stemmen af hoe het resultaat van het advies extern wordt gecommuniceerd.

Fase 7. Start uitvoering en voortgang

- Na het advies van de Huurdersvereniging en positieve besluitvorming van Accolade wordt een begin gemaakt met het project door een planbesluit te nemen. Hierin is een peildatum opgenomen. (de peildatum is van belang voor de aanspraak van huurders op vergoedingen en faciliteiten).
- De Huurdersorganisatie ondersteunt op verzoek de bewonerscommissie of (eventuele) klankbordgroep.
- Accolade houdt de Huurdersvereniging op de hoogte van de voortgang en voert naar behoefte overleg met de bewonerscommissie / klankbordgroep, indien deze is ingesteld.
- Accolade brengt indien gewenst een nieuwsbrief uit aan de huurders.

Fase 8. Evaluatie project en planproces

- Accolade en Huurdersvereniging evalueren het project en het planproces

Inwerkingtreding

Dit protocol sloop per 7 september 2021 is voor projecten waarvan de startdatum op of na 1 oktober 2021 is bepaald overeengekomen tussen enerzijds Accolade en anderzijds Huurdersvereniging Franeker, Huurdersbelangenvereniging Heerenveen, Huurdersvereniging Haskerland en Huurdersvereniging Sneek.

Overgangsregeling

Voor lopende projecten – waarbij de startdatum vóór 1 oktober 2021 is bepaald – blijven de voor die projecten tussen de verhuurder en de betrokken huurdersorganisatie(s) overeengekomen al dan niet in sociale statuten vastgelegde afspraken over de rechten van de huurders bij sloop, ingrijpende renovatie en woningverbetering van toepassing. Indien een dergelijk project uitgevoerd wordt in meerdere fasen geldt voor een nieuw op te starten fase waarbij de peildatum na 1 oktober 2021 ligt echter het onderhavige protocol.

Aldus in vijfvoud opgemaakt en overeengekomen te Heerenveen d.d. 7 september 2021

Huurdersbelangenvereniging Heerenveen

[redacted]

Huurdersvereniging Haskerland

[redacted]

Huurdersvereniging Sneek

[redacted]

Huurdersvereniging Franeker

[redacted]

Accolade

[redacted]

Bijlage 1 Toelichting op het protocol

Het gaat hier om sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst van de zittende huurders wordt beëindigd. Dat is een geheel andere situatie dan groot onderhoud c.q. renovatie waarbij de lopende huurovereenkomst (al dan niet gewijzigd) wordt voortgezet.

De wettelijke context

Groot onderhoud (dringende werkzaamheden) en renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst versus sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst van de zittende huurders wordt beëindigd

Dringende werkzaamheden

Artikel 7:220 BW bevat een regeling voor de gedoogplicht van de huurder ten aanzien van dringende werkzaamheden en/of renovatie, die de verhuurder wil uitvoeren met voorzetting van de huurovereenkomst. De wet brengt de verplichting voor de verhuurder met zich mee, dat hij de huurder het rustig genot verschaft; dringende werkzaamheden en renovatie in en aan het gehuurde vormen een inbreuk op dit rustig genot. Op grond van artikel 7:220 BW dient de huurder bepaalde werkzaamheden te gedogen, ook al vormen deze een inbreuk op zijn (rustig) genot. Het is in het belang van beide partijen dat wordt voorkomen dat er gebreken aan het gehuurde ontstaan (of blijven voortbestaan).

Renovatie (met voorzetting van de huurovereenkomst)

De hiervoor bedoelde gedoogplicht bestaat niet alleen ten aanzien van dringende werkzaamheden (groot onderhoud), maar ook als het een renovatie betreft, waarvoor de verhuurder een redelijk renovatievoorstel aan de (individuele) huurder heeft gedaan.
Het derde lid van artikel 7:220 BW ziet toe complexgewijze renovatie: Heeft 70% of meer van de huurders ingestemd met het renovatievoorstel van de verhuurder, dan volgt daaruit een bewijsvermoeden dat de verhuurder een redelijk renovatievoorstel heeft gedaan. Het gevolg daarvan is dat huurders, die het niet eens zijn met het renovatievoorstel, zelf een procedure bij de kantonrechter moeten starten om zich tegen de renovatie te verzetten. Dit moet gebeuren binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Accolade dat (meer dan) 70% van de huurders in heeft gestemd met het renovatievoorstel. Doet men dat niet (of te laat) dan is ook die minderheid van tegenstemmende huurders aan het renovatievoorstel gebonden.

Heeft minder dan 70% van de huurders ingestemd met het voorstel, dan is de situatie omgekeerd. Het is dan de verhuurder die de rechter moet inschakelen om daarmee te bereiken dat het voorstel als redelijk voorstel wordt aangemerkt en – ook bij de huurders die tegen het plan zijn – toch uitgevoerd kan worden.

De kantonrechter betrekt bij zijn beoordeling onder andere:
- *de aard van de werkzaamheden;*
- *de noodzaak van de medewerking van de huurder;*
- *de financiële consequenties voor de verhuurder (bij niet-medewerking van de huurder);*
- *de huurprijsverhoging;*
- *en de mogelijkheid van vervangende woonruimte voor de huurder.*

Sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst beëindigd

Van een geheel andere orde is de situatie waarin de verhuurder de huurovereenkomst in verband met sloop gevolgd door nieuwbouw dan wel ingrijpende renovatie wil beëindigen. Uit artikel 7:274 lid 1, aanhef en onder c, BW volgt, dat opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder van woonruimte mogelijk is, indien de verhuurder aannemelijk maakt "*dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen.*"

Onder eigen gebruik wordt mede begrepen de renovatie van woonruimte, die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is (art. 7:274 lid 3, aanhef en onder a, BW).

De kantonrechter betrekt bij zijn beoordeling onder andere:

- *de bouwtechnische kwaliteit van de woningen;*
- *de financiële aspecten, zoals de exploitatie van het complex (is deze dekkend of is sprake van een exploitatietekort?);*
- *de betrokkenheid van de huurders bij het herhuisvestingsproces en de mogelijkheden om andere passende woonruimte te verkrijgen en/of terug te keren naar de wijk;*
- *de stedenbouwkundige motieven om tot sloop c.q. ingrijpende renovatie over te gaan;*
- *de sociale problematiek in en rond het complex*

Er zijn dus voor de rechter twee verschillende beoordelingskaders:

- *Het beoordelingskader voor renovatie met voorzetting van de huurovereenkomst (art.7:220 BW);*

- *Het beoordelingskader voor ingrijpende renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst (art.7:274 BW)*

Afhankelijk van het plan, dat de verhuurder voor ogen staat, zal, in de omstandigheden van het geval, één van beide beoordelingskaders meer of minder evident van toepassing kunnen zijn, terwijl in theorie ook denkbaar is dat beide beoordelingskaders in beginsel op de situatie passen.

Het is aan de verhuurder om te beslissen of hij primair koerst op voortzetting van de huurrelatie en daarvoor medewerking voor zijn renovatieplan van (70% van) de huurders wil krijgen, dan wel aanstuurt op een beëindiging van de huurrelatie, omdat de renovatie niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

Koerst de verhuurder op 'dringend eigen gebruik' dan zal de aanleiding daartoe met name gevonden moeten worden in een niet sluitende exploitatie en/of de gebrekkige bouw- en woontechnische kwaliteit van het complex en ter aanvulling daarop stedenbouwkundige aspecten en sociale problemen in en rond het betreffende woningcomplex.

Hiermee kiest de verhuurder dus voor hetzij het beoordelingskader van art. 7:220 (een redelijk voorstel met handhaving van de huurrelatie) dan wel art. 7:274 (dringend eigen gebruik met beëindiging van de huurovereenkomst en herhuisvesting van de huurders naar andere hen passende woonruimte) voor zijn sloop- of renovatieplan.

Ofschoon de theoretische mogelijkheid bestaat dat ook ingeval van sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw de bestaande huurovereenkomst wordt voortgezet, gebeurt dat in de praktijk (vrijwel) nooit. Er is bij vervangende nieuwbouw immers sprake van een geheel andere woning qua indeling, uitrustingsniveau, isolatie, duurzaamheid enz.

Doelgroep

De huidige doelgroep voor woningcorporaties bestaat vooral uit jongeren, ouderen, een- en tweepersoonshuishoudens en in veel mindere mate uit meer personen bestaande gezinnen. De woningen die gesloopt dan wel ingrijpend gerenoveerd worden zijn echter overwegend ruimere gezinswoningen, die in de meeste gevallen plaatsmaken voor kleinere (al dan niet grondgebonden) woningen en/of appartementen.

Het gevolg hiervan is dat vanuit de zittende huurders steeds minder bereidheid ontstaat om mee te werken aan sloop en vervangende nieuwbouwprojecten. Men bewoont weliswaar een gedateerde slecht geïsoleerde woning van matige tot slechte bouwtechnische kwaliteit met een daarbij passend verouderd uitrustingsniveau, maar het is in de regel wel een qua prijsstelling goedkope en doorgaans ruime huurwoning.

Ingeval de zittende huurders als doelgroep afwijken van de toekomstige huurders, waarvoor de nieuwbouw bestemd is, levert dat complicaties op wanneer bijvoorbeeld jongerenhuisvesting plaats moet maken voor ouderenhuisvesting of omgekeerd.

Juist vanwege het feit dat bij sloop en ingrijpende renovatie de huurovereenkomst (met opzegging door de huurder, met wederzijds goedvinden of - na rechtelijke tussenkomst - met opzegging door de verhuurder) tot een einde komt, heeft de wetgever bewust niet gekozen voor instemming met de plannen van (minimaal) 70% van de zittende huurders; zij vertrekken immers en de focus van de vertrekkende huurders zou dan ook vooral gericht moeten zijn op de passende woonruimte elders, de vergoedingen en de overige faciliteiten[2] waarop zij aanspraak kunnen maken.

Als wij kijken naar hoe de rechter hiermee omgaat, dan valt op dat het hier vooral om rechtersrecht gaat, waarbij de rechter de nodige ruimte heeft om tot een eigen waardering en afweging van de feiten te komen. Illustratief zijn de uitspraken van de rechtbank Rotterdam over de vraag of de corporatie bij het herstructureringsproject voor de Tweebosbuurt al dan niet terecht een beroep op 'dringend eigen gebruik' deed. Door de huurders werd dit ter discussie gesteld. De huurders vonden dat de verhuurder de weg van art 7:220 BW had moeten volgen en de huurders – onder gestanddoening van de bestaande huurovereenkomst – een renovatievoorstel had moeten aanbieden. Dat voorstel zou geacht worden redelijk te zijn als meer dan 70% van de huurders daarmee in zou stemmen. De huurders vonden dus dat het uitgangspunt, ook bij sloop, voortzetting van de huurovereenkomst zou moeten zijn. De kantonrechter ging daar in deze uitspraak niet in mee en wees op de omstandigheid, dat het gehuurde geheel zou verdwijnen en dat onzeker was of huurders wel terug zouden kunnen keren. Bovendien heeft de verhuurder een keuze bij sloop om de huurovereenkomst al dan niet voort te zetten en is het aan de rechter om te toetsen of die keuze op de juiste gronden is gemaakt. Het primaat ligt dus niet bij artikel 7:220 BW. Het eindoordeel was dan ook, dat de verhuurder met de door haar overgelegde stukken voldoende aannemelijk had gemaakt, dat zij op redelijke gronden tot haar besluit om over te gaan tot sloop van de woningen was gekomen. Tevens werd voldaan aan het vereiste bij dringend eigen gebruik dat de huurder passende woonruimte zou kunnen verkrijgen. De afweging van de belangen viel in dit geval dan ook uit in het voordeel van de verhuurder.[3]

Wat betekent dit voor de samenwerking tussen de huurdersverenigingen en Accolade?

Als corporatie hechten wij veel waarde aan draagvlak voor onze plannen. In het protocol beschrijven we hoe we de huurders in onze plannen meenemen en hun input vragen. Wij juichen het dan ook toe wanneer een grote meerderheid van de zittende huurders zich kan vinden in de plannen. Toch zal dat niet altijd mogelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een wijziging van de doelgroep en wij voor een andere doelgroep moet bouwen dan in de te slopen of te renoveren woningen nu nog woonachtig is.

Indien de huidige doelgroep kan terugkeren in de nieuwbouw zullen we zoveel als mogelijk rekening houden met hun woonwensen, zoals we hebben beschreven in het protocol. Naast een mening over de plannen is de focus in de richting van de zittende huurders gelegd bij de herhuisvestings-mogelijkheden en de overige rechten en faciliteiten, die hen daarbij op grond van de wet en het Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud door Accolade geboden worden. De huurdersverenigingen ondersteunen de huurders, bewaken het proces en brengen advies uit aan Accolade in het traject.

---

[2] Overigens is één van de faciliteiten het recht op voorrang bij terugkeer naar een in het projectgebied gelegen gerenoveerde of nieuwbouw woning.

[3] Rechtbank Rotterdam, 6 september 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:7125

Hieronder volgt de werkwijze van de huurdersverenigingen:

HO-STESS
(Huurdersvereniging Heerenveen, Huurdersvereniging Haskerland, Huurdersvereniging Sneek)

1. wijst huurders er op dat Accolade alleen kan slopen wanneer ze dringend eigen gebruik kan aantonen. Dat is onder andere het geval wanneer renovatie niet mogelijk is vanwege de te hoge kosten die nooit meer terug te verdienen zijn (exploitatie) of dat er gevaar bestaat voor de huurders (bouwkundige staat)
   Indien een of meerdere huurders van mening is dat er geen sprake is van dringend eigen gebruik zal HO-STESS het noodzakelijke onderzoek daarnaar redelijkerwijs ondersteunen en desnoods een eventuele gang naar de rechter begeleiden (eventueel met inschakeling van de Woonbond en/of juridische bijstand).

2. ziet toe op het juist volgen van de procedure gedurende het hele traject. Controleert of afspraken nagekomen worden en de communicatie duidelijk is. Met Accolade is de afspraak gemaakt dat HO-STESS inzage krijgt in de geanonimiseerde registratieformulieren van de huisbezoeken.

3. geeft aan wat de basis is voor haar advies richting Accolade: dat houdt in dat als Accolade voldoet aan punten 1 en 2 HO-STESS een positief advies geeft. Voor de goede orde: dat houdt niet in, dat HO-STESS daarmee voor of tegen sloop en/of renovatie is.

4. aanvullend verwacht HO-STESS een goed aanbod in de vorm van een sociaal pakket van Accolade: naast de wettelijke verplichtingen ook eventueel maatwerk. Indien 70% van de huurders zich kan vinden in het sociaal pakket dat hen aangeboden wordt, wordt dit gezien als een goed pakket.

Huurdersvereniging Franeker
beoordeelt de afwegingen van Accolade op het voorgenomen besluit. Waarom wordt deze keuze voorgesteld.

1. is aanwezig bij alle bewonersbijeenkomsten en ondersteunt huurders bij hun vragen.

2. ziet toe op het juist volgen van de procedure gedurende het hele traject. Controleert of de afspraken worden nagekomen. Onder andere of vragen uit huisbezoeken adequaat worden opgepakt, vergoedingen correct worden uitgevoerd (de wettelijke vergoedingen en vergoedingen in het kader van Zelf Aangebrachte voorzieningen (ZAV)).

3. Volgt of en welke mate wijzigingen in de planvorming op verzoek van huurders wordt meegenomen.

4. Geeft aan wat de basis is voor haar advies richting Accolade: uitgangspunt is dat er een meting wordt gedaan onder de huurders tijdens de huisbezoeken, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen. De uitkomst van deze meting en onderliggende argumenten vormen de basis van het advies van de HVF. Indien 70% van de huurders met het plan instemt, adviseert HVF positief. Echter van dat percentage kan worden afgeweken op basis van zwaarwegende argumenten.

Accolade
informeert de huurders hoe zij zal omgaan met de adviezen van de huurdersverenigingen. Dit houdt in, dat Accolade het advies van de Huurdersvereniging serieus zal afwegen in de besluitvorming.