

MEMO



AAN Gemeente Utrecht
t.a.v. mevrouw A. Loef

VAN Iris den Bieman
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5997
FAX +31 88 253 5934
E-MAIL mhendriks@akd.nlidenbieman@akd.nl

Per e-mail: a.loef@utrecht.nl

DATUM 9 november 2021
ONS KENMERK 288649
ONDERWERP Betrokkenheid huurders bij sloop woningen Croeselaan

Inleiding

1. De gemeente Utrecht ('**de gemeente**') heeft ons advies gevraagd met betrekking tot de sloop en/of renovatie van een aantal woningen aan de Croeselaan in Utrecht ('**de woningen**'). De woningen zijn in eigendom bij particulieren, belegger en woningcorporaties.
2. Van belang is dat de Gemeente en diverse woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2017 Het Utrechtse Participatie Model hebben ondertekend. Onderdeel van het Utrechtse Participatie Model is het Algemeen Sociaal Plan ('**het ASP**'). Het ASP geeft inzicht in de rechten en plichten van de betrokken partijen nadat een besluit tot renovatie of sloop van woningen is gevallen.

Vraagstelling

3. De gemeente heeft ons de volgende vragen gesteld, welke wij hieronder separaat en bondig zullen beantwoorden:
 1. Algemeen: dient op grond van het ASP een draagvlakmeting te worden gedaan onder de huidige bewoners? en welke verplichtingen hebben wij als verhuurder bij sloop richting de huidige bewoners?
 2. Dient bij sloop een redelijkheidstoets plaats te vinden?

Beantwoording vragen

#21307357v2

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 9 november 2021
ONS KENMERK 288649
PAGINA 2 van 2

Ad 1: Algemeen: dient op grond van heeft ASP een draagvlakmeting worden gedaan onder de huidige bewoners? en welke verplichtingen heeft een verhuurder bij sloop richting de huidige bewoners?

4. Als de gemeente de beoogde woningen gaat verwerven en daar dus eigenaar van zou worden, is het ASP (incl. de verplichting tot het houden van de daarin opgenomen draagvlakmeting) bij sloop van de woningen niet van toepassing.

Ad 2: dient bij sloop een redelijkheidstoets plaats te vinden?

5. Een verhuurder dient de procedure als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 en lid 3 BW (redelijkheidstoets en bewijsvermoeden redelijk voorstel als 70% van de huurders van een complex ermee heeft ingestemd) te volgen, wanneer zij overgaat tot sloop van de woningen en deze sloop gaat gepaard met vervangende nieuwbouw (op die locatie) én met behoudt van de bestaande huurovereenkomsten. Deze procedure is hier echter niet van toepassing voor de gemeente, omdat de gemeente de huurovereenkomsten met de huidige bewoners zal gaan beëindigen en er aldus geen sprake is van sloop (en vervangende nieuwbouw) met behoudt van de huurovereenkomst(en).
6. Ook als geen verplichting bestaat om de hiervoor bedoelde (redelijkheidstoets)procedure te volgen, bestaat er mogelijk op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder een verplichting voor de gemeente om een bestaande bewonerscommissie c.q. huurdersorganisatie te informeren over een voornemen tot renovatie, waarbij voornoemde partijen het recht hebben om hierover overleg te voeren met de verhuurder (de gemeente) en de verhuurder (de gemeente) van advies te voorzien.

AKD