

Renovatie? Woningverbetering?

!WOON kan helpen!

Woningen moeten onderhouden worden. Dat is van belang voor de huurder en de verhuurder. Meestal komt het initiatief voor een ingreep van de verhuurder, maar steeds vaker ook van de huurder, die bijvoorbeeld betere isolatie of meer woongenot wil.

Bij elke ingreep moeten goede afspraken gemaakt worden tussen huurder(s) en verhuurder. Wat gaat er gebeuren, hoe, en wat zijn de gevolgen? Als huurder hoeft u zeker niet elk voorstel te accepteren. U heeft in principe het recht om betrokken te worden bij het maken van de plannen. Het is daarom belangrijk in een vroeg stadium hulp te zoeken. Hierdoor krijgt u goed en onafhankelijk advies en kunt u goede afspraken maken – het liefst samen met de burens. Bij renovaties in een complex onderhandelt de bewonerscommissie meestal met de verhuurder over de werkzaamheden, de planning, de uitvoering en de eventuele huurverhoging. De medewerkers van !WOON hebben veel ervaring en adviseren en ondersteunen u graag. Als individuele huurder of als bewonerscommissie.

Ken uw positie en uw rechten

Of u nu huurt of koopt: iedereen wil graag op een prettige manier wonen. In een huis zonder onderhoudsklachten en met goed werkende voorzieningen. Daarom is iedere woning vroeg of laat toe aan een opknapbeurt. Misschien is ook úw verhuurder van plan uw woning op te knappen, te splitsen of zelfs te slopen. Wat is dan uw positie als huurder? Het is belangrijk om goed voorbereid te zijn.



Er is een verschil tussen (achterstallig) onderhoud en woningverbetering

Onderhoud of verbetering

Er is een verschil tussen (achterstallig) onderhoud en woningverbetering. Onder onderhoud wordt het opknappen van bestaande zaken verstaan – het vervangen van kozijnen bijvoorbeeld. U bent verplicht om hieraan medewerking te verlenen. De verhuurder moet dit wel netjes aankondigen en met u overleggen over de uitvoering. De huur mag niet worden verhoogd. Onder woningverbetering wordt verstaan: isolatie, het aanbrengen van nieuwe zaken of het verbeteren van bestaande zaken zoals het plaatsen van een cv-installatie of het vervangen van een douche door een ligbad. Dit verhoogt uw woongenot. Woningverbetering kan alleen als de huurder(s) en verhuurder dit met elkaar overeenkomen. Bij een huurverhoging na woningverbetering gelden speciale regels. Het is verstandig hierover advies te vragen bij !WOON.

Uitplaatsing

Soms zijn de werkzaamheden zo ingrijpend dat u echt niet in de woning kunt blijven. Denk aan funderingsherstel of een complete vernieuwing van de woning. Dan spreken we van uitplaatsing. Dat kan op twee manieren, tijdelijk en permanent. Bij een tijdelijke uitplaatsing moet de verhuurder u een wisselwoning aanbieden, zodat u naar uw originele woning kunt terugkeren nadat het werk is afgerond. Soms wordt ook

een tussenoplossing gezocht in de vorm van een kort verblijf in een hotel of een plek waar u overdag terecht kunt. Voor een permanente uitplaatsing gelden andere regels. Uitgangspunt bij renovatie is dat de huurder de keus heeft zich al dan niet definitief uit te laten plaatsen. Het is dus geen verplichting, tenzij er sprake is van een noodsituatie of van sloop. Alleen de gemeente of de rechter kan bepalen of dit het geval is. Permanente uitplaatsing is dus in principe vrijwillig. Dat betekent dat u als huurder met de verhuurder kunt onderhandelen over deze uitplaatsing. Denk aan een passende woning en een reële verhuis- en onkostenvergoeding. Mogelijk wordt u als stadsvernieuwingurgent aangemerkt. Dat maakt het makkelijker om te zoeken naar een andere woning.

Renovatie of stedelijke vernieuwing

Bij plannen voor meer dan 25 woningen is de Overlegwet van toepassing. In Amsterdam hebben de woningcorporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente aanvullende afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de Amsterdamse kaderafspraken, die bij bezit van woningcorporaties ook toegepast worden voor complexen met minder dan 25 woningen. Bedoeling is dat bewoners in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden en dat zij uiteindelijk ook in ruime

Uw positie wordt vaak sterker als u samen met uw burens afspraken maakt met uw verhuurder

meerderheid instemmen met het resultaat. In dit proces hebben huurders recht op ondersteuning door een onafhankelijke deskundige. Bij !WOON hebben we ruime ervaring met dergelijke zaken. Wij hebben vele bewonersgroepen met succes bijgestaan. De kosten worden in eerste instantie door de gemeente gedragen (opstartfase) en als het tot een concreet project komt door de corporatie betaald. De bewoners zijn de opdrachtgever. Hierdoor kunnen zij zelf zorgen dat ze de ondersteuning krijgen waar ze behoefte aan hebben.

Woningsplitsing of samenvoeging

In bepaalde gevallen kunnen eigenaren een pand met huurwoningen juridisch splitsen in appartementen. Deze kunnen dan per stuk verkocht worden als ze vrijkomen. De huurders kunnen gewoon blijven zitten: de eigenaar moet het huurrecht respecteren. Voor panden met een bouwjaar voor 1940 gelden speciale regels. Eigenaren die willen splitsen en verkopen moeten zich aan de Amsterdamse Gedragscode splitsen houden. De verhuurder dient met de huurder te overleggen en alle afspraken netjes op papier te zetten. Als de afspraken niet worden nagekomen, kan de huurder naar een geschillencommissie. Bij vragen of problemen kan !WOON helpen. Het is ook mogelijk dat een eigenaar juist woningen fysiek wil samenvoegen om zo een

grotere woning te maken. Dit kan niet zomaar zonder uw medewerking als u bewoner bent van een van deze woningen.

Soms willen verhuurders de woning eerst leeg hebben. Dat vergemakkelijkt de verbouwing en een lege woning levert meer op bij verkoop. In zo'n geval krijgt u misschien een aanbod voor een andere woning, en een bedrag om te vertrekken. Juist in dit soort situaties is het belangrijk om uzelf goed te laten informeren en rustig de tijd te nemen om na te denken wat u wilt. Verhuizen en herinrichten kosten behoorlijk wat geld en in een nieuwe woning betaalt u vaak veel meer. Een vertrekpremie die heel aardig lijkt is dan al na een paar jaar verdampt.

Zolders

Voor veel eigenaren levert een zolderverdieping niet veel op. Daarom worden deze etages soms verbouwd tot woonruimte. Het probleem kan zijn dat uw zolder niet specifiek is beschreven in de huurovereenkomst. Dat betekent echter niet dat u uw zolderkamer zomaar moet afstaan aan de eigenaar. In de meeste gevallen is toch aan te tonen dat de zolderkamer bij het gehuurde hoort. De eigenaar mag dan niet zonder uw toestemming iets wijzigen aan uw berging. In de praktijk komt het er op neer dat eigenaren dan een uitkoopsom bieden voor de zolderkamer.

Voor meer informatie en
de openingstijden en adressen
van onze 30 spreekuren:

www.wooninfo.nl

!Woon team Centrum

Recht Boomssloot 52
1011 EC Amsterdam
020 52 30 130
centrum@wooninfo.nl

!WOON team Zuidoost

Harriët Freezerstraat 117A
1103 JP Amsterdam
020 52 30 130
zuidoost@wooninfo.nl

!WOON Nieuw-West

Groenpad 4
1068 EB Amsterdam
020 52 30 130
nieuw-west@wooninfo.nl

!WOON team West

1e Helmersstraat 106D
1054 EG Amsterdam
020 52 30 130
west@wooninfo.nl

!WOON team Oost

2e Boerhaavestraat 46 HS
1091 AN Amsterdam
020 52 30 130
oost@wooninfo.nl

!WOON team Zuid

G. Doustraat 133
1073 VT Amsterdam
020 52 30 130
zuid@wooninfo.nl

!WOON team Noord

J. Drijverweg 5
1025 BH Amsterdam
020 52 30 130
noord@wooninfo.nl

Dilemma's voor de huurder

- Wat is een goed voorstel van de verhuurder?
- Aan welke werkzaamheden moet u meewerken en hoe zit dat bij splitsing?
- Hoe kunt u bijvoorbeeld uw zolderruimte behouden?
- Wanneer heeft u recht op een wisselwoning?
- Heeft u recht op een vergoeding?
- Hoe organiseert u zich samen met uw burens?

Het !WOON team bij u in de buurt kan u de antwoorden op deze en andere vragen geven. Desgewenst kunnen wij u ook ondersteunen bij de onderhandelingen met uw verhuurder.

Krachten bundelen

In veel gevallen zult u niet de enige huurder zijn die te maken krijgt met de renovatieplannen van uw verhuurder. Uw positie wordt vaak sterker als u samen met uw burens afspraken maakt met uw verhuurder. Ook hierbij kunt u hulp krijgen van het lokale team van !WOON.

