

## Onderhoud en renovatie

Er is een verschil. Onderhoud is het repareren of vervangen van alles dat u nu in de woning heeft. Tegels vervangen in de keuken, douche en toilet. Keukenblok vervangen. Riool achter het toilet vervangen. Onderhoud is altijd kosteloos voor de huurder.

Renovatie is wat anders. Dat is iets toevoegen dat er nu niet is of iets wijzigen. Dat moet wel comfortverhogend zijn. Voorbeeld: (komt niet veel meer voor in onze woningen) enkel glas vervangen door dubbel glas. Dat is een toevoeging en comfortverhogend.

Of ventilatieroosters bovenaan in de ramen aanbrengen. Als die er nu niet zijn, is dat een toevoeging en vallen dus onder renovatie.

Onder renovatie vallen ook wijzigingen. Bijvoorbeeld: een andere raamindeling. Een ander verwarmingssysteem. Zelfs het wijzigen van de kleur van de buitendeur van rood in bijvoorbeeld blauw valt onder renovatie. Een buitendeur met glas vervangen door een dichte buitendeur zonder glas ook.

De wet schrijft in artikel 220, lid 3 BW voor dat een bijzondere eis wordt gesteld aan werkzaamheden die onder renovatie (toevoegen of wijzigen) vallen. De verhuurder moet een schriftelijk voorstel doen voor een plan van onderhoud en renovatie.

De verhuurder zal met een **voorstel** van één gecombineerd plan komen, waar onderdelen in staan die groot onderhoud zijn en andere onderdelen die onder renovatie vallen.

Wat wordt een verbetering volgens de verhuurder? Zo ja, waarom dan en welke verbetering kan de huurder verwachten? Levert het meer comfort op? Welk comfort krijgen de bewoners meer dan ze nu hebben? Dat moet goed en duidelijk omschreven worden.

Elke bewoner moet zo'n schriftelijk **voorstel** krijgen. U weet nu wat renovatie precies is. Er moet altijd over alle renovatie-werkzaamheden worden gestemd. Voor de onderdelen die onder 'onderhoud en/of vervanging' vallen, hoeft dat niet. Voor renovatie geldt dat 70% van de huurders schriftelijk JA moet zeggen voor elk apart onderdeel van de renovatie.

Havensteder moet vooraf kenbaar maken hoe en waarom 70% van de huurders moet instemmen en wat de gevolgen zijn voor de NEE-stemmers.

Dat wil zeggen dat er in een flat van 175 woningen 123 huurders schriftelijk JA moeten zeggen op elk voorgesteld renovatie-onderdeel. Als er op dat moment 8 woningen in de flat leeg staan, wordt de som anders. Want lege woningen tellen

niet mee voor die 70%. De wet geeft dat duidelijk aan. De wet spreekt over 70% van de “huurders”. Lege woningen hebben immers geen huurders.

Bij 8 lege woningen gaat de berekening over 167 woningen. Dan wordt het 70% van 167 woningen. Dat zijn 117 JA-stemmers. Per flat kan het dus een ander aantal zijn. Dat ligt aan het aantal lege woningen.

De verhuurder is verplicht om de bewoners schriftelijk te laten weten óf en wanneer er op welk renovatie-onderdeel 70% JA-stemmers is behaald.

Als de verhuurder het vereiste aantal JA-stemmers haalt, kan het voorgestelde plan doorgaan. Dat geldt dan voor iedereen. De NEE-stemmers hebben wel het recht om binnen 8 weken naar de Kantonrechter te gaan.

Iedere huurder of de lokale huurdersorganisatie heeft het recht om het aantal JA-stemmers bij de verhuurder te gaan tellen.

De ervaring heeft geleerd dat in het geval dat de verhuurder niet de vereiste 70% JA-stemmers heeft, zij de NEE-stemmers persoonlijk gaat benaderen. Ze komen dan meestal met twee personen op huisbezoek, praten op u in en proberen u zo alsnog over te halen om JA te stemmen op die onderdelen waarvoor (nog) geen 70% JA-stemmers zijn behaald.

### **Boek 7 titel 4 artikel 220 BW**

#### Lid 2

( ... ) een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing of toevoeging verstaan.

#### Lid 3

Indien de renovatie tien of meer of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed wordt redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

N.B. De 70%-regeling geldt niet voor geliberaliseerde woningen. Overleg met de huurders is wel gewenst (een huurgrens van € 710,68).