

Gevolgen van renovaties voor bewoners

In een Zembla-uitzending werd bericht over problemen die bewoners ervaren bij de ‘renovatiewoede’ van verhuurders (in dit geval woningcorporaties). Het zou tussen verhuurders en huurders vaak misgaan. Huurders krijgen het gevoel niet serieus genomen te worden. Wat zijn de rechten van huurders? Wanneer hebben zij recht op een onkostenvergoeding? Wat is de rechtspositie bij een renovatie? En hoe zit het met de rechten bij asbestverwijdering?

Onkostenvergoeding

Huurders die (tijdelijk) moeten verhuizen vanwege een renovatie hebben recht op een bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten van minimaal € 5.993. Als verhuizen objectief noodzakelijk is, hebben huurders naast de onkostenvergoeding ook recht op vervangende woonruimte. Is verhuizing objectief gezien niet noodzakelijk, maar wil de huurder vanwege persoonlijke omstandigheden toch verhuizen, dan kunnen er afspraken met de verhuurder worden gemaakt. Het minimum onkostenbedrag is in dat geval niet verplicht.

Overlast

Om overlast te voorkomen, is het van belang dat vooraf goede afspraken tussen huurder en verhuurder worden gemaakt. Huurders hebben sowieso een sterke rechtspositie bij het begin van een renovatieproject. Zonder instemming van de huurder mag de verhuurder aan de woning niets wijzigen. En wordt er complexgewijs gerenoveerd, dan moet minstens 70% van de huurders instemmen. Verloopt een renovatie anders dan voorzien, dan moeten huurder en verhuurder om de tafel om te zien hoe daar een mouw aan kan worden gepast. Doel daarvan is in elk geval om de overlast verder te beperken.

Asbest

Wanneer er bij een renovatie sprake is van asbest, dan zal een asbestverwijderingsbedrijf dit moeten verwijderen. Althans, voor zover de asbest zorgt voor een ongezonde woonsituatie. Door de gekozen

werkmethode kunnen risico's worden beheerst. Dat kan ook betekenen dat de bewoners tijdens de werkzaamheden in huis kunnen blijven. De gemeente houdt toezicht op een veilige afvoer van asbest.

Rechten van huurders

Wanneer door complicaties een renovatieproject langer gaat duren en/of overlast erger wordt, moet de verhuurder huurders in elk geval op de hoogte stellen. Moet er een nieuw renovatieplan worden opgesteld, dan moet hierover met de huurders gesproken worden. Mochten partijen er niet uitkomen, dan staat altijd de gang naar de rechter open. Is men het niet eens over de aan de renovatie gekoppelde huurverhoging, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld.