

## Wat zegt de wet:

### Redelijk voorstel

Wij vragen alle huurders met een vast huurcontract om hun mening te geven. Wanneer minimaal 70% van de huurders akkoord gaat met dit voorstel, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. In principe dienen dan alle bewoners hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden. Indien u niet heeft ingestemd met het voorstel en geen medewerking wenst te verlenen, dan kunt u binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van Woonzorg Nederland dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, de kantonrechter vragen om te bepalen dat het voorstel jegens u niet redelijk is. Deze doet dan hierover een uitspraak. Laat u de termijn van acht weken onbenut, dan wordt het voorstel (onweerlegbaar) geacht redelijk te zijn en moet u de renovatie gedogen én hieraan uw medewerking verlenen. Mochten wij onder de huurders geen draagvlak halen van 70%, dan zal Woonzorg Nederland nader bekijken wat mogelijk is om de plannen al dan niet te realiseren. Woonzorg Nederland is dan niet gehouden om de werkzaamheden uit te voeren. Verder is natuurlijk van belang dat Woonzorg Nederland onherroepelijk beschikt over alle benodigde vergunningen voor het laten doorgaan van de werkzaamheden.

In het Burgerlijk Wetboek (artikel 7: 220) betreffende dringende werkzaamheden en renovatie staat hierover het volgende:

1.

*Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.*

2.

*Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.*

3.

*Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed 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 de 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.*



### Huurverhoging bij verbeteren woongerief en rol huurcommissie

Na een renovatie waarbij het comfort (het woongerief) van de woning is verbeterd, mag de verhuurder een huurverhoging doorvoeren. De huur mag worden verhoogd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de kosten die door de verhuurder zijn gemaakt voor deze ingrepen.

Woonzorg Nederland voert bij de projecten Duurzaam Wonen een huurverhoging door aan de hand van de vergoedingentabel die is overeengekomen tussen de Woonbond en Aedes. Deze huurverhoging is lager dan de wettelijk toegestane huurverhoging. Hiermee zorgen we er voor dat door de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen, de gemiddelde woonlasten niet stijgen.

Heeft u niet ingestemd met ons renovatievoorstel en vindt u de huurverhoging voor u niet redelijk, dan kunt u zich binnen 3 maanden nadat de werkzaamheden zijn voltooid wenden tot de huurcommissie. Dit kan pas nadat de werkzaamheden zijn voltooid omdat pas dan kan worden vastgesteld wat de daadwerkelijke kosten zijn geweest.

In het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:255 lid 1 sub b) betreffende de huurprijs staat hierover het volgende:

*1b.*

*De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder veranderingen of toevoegingen zijn aangebracht, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, is de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, als redelijk is aan te merken.*

*2.*

*Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.*

### Warmtewet

De warmtewet is bedoeld om consumenten van warmte te beschermen tegen de leverancier van warmte. Zo staat bijvoorbeeld in de wet dat de leverancier van warmte zorg moet dragen voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met inachtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening. Door de invoering van deze wet in 2014 werden verhuurders met collectieve verwarmingsinstallaties ineens ook leverancier van warmte. Dat nam een hoop administratieve rompslomp en onduidelijkheid met zich mee.

Vanaf 1 juli 2019 is de warmtewet niet meer van toepassing op warmteleveranciers die tevens verhuurder zijn. Voor corporaties houdt dit in dat er geen aparte leveringsovereenkomsten meer nodig zijn omdat de levering van warmte onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

Woonzorg kan de kosten van de levering van warmte via de servicekosten (naast de huurprijs) in rekening brengen.

Op grond van de warmtewet is Woonzorg nog wel verplicht om, op verzoek van één of meer huurders, een individuele meter aan te brengen. Daarvoor is dan wel tenminste 70% draagvlak van de huurders van het complex nodig. Ook blijft Woonzorg op grond van de warmtewet verplicht om de kostenverdeling inzichtelijk systeem of (indien van toepassing) te baseren op een individuele meter.

Geschillen tussen huurder en verhuurder over de levering van warmte en de afrekening van de kosten kunnen voortaan worden voorgelegd aan de Huurcommissie.