

Wat zegt de wet over het Renovatievoorstel

In het geval dat een verhuurder wil overgaan tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden in een woning, waarbij de huurovereenkomst in stand blijft, is hij verplicht de huurder een schriftelijk renovatievoorstel te geven. Dit staat in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. In artikel 7:220 lid 3 BW wordt de complexgewijze renovatie geregeld, dit is van toepassing voor het geval het om een renovatie gaat van meer dan tien woningen die een bouwkundige eenheid met elkaar vormen.

Meer dan 70% instemming:

Indien 70% of meer van de huurders instemt met het renovatievoorstel, dan wordt het voorstel volgens de wet vermoed redelijk te zijn. Huurders zijn dan gebonden medewerking te verlenen aan het renovatieplan, ook de huurders die niet hebben ingestemd. De verhuurder stuurt in dat geval alle huurders een brief met de kennisgeving dat er meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel. De huurder die niet instemt met het renovatievoorstel kan, binnen 8 weken na het ontvangen van deze brief, de verhuurder dagvaarden en bij de rechter vorderen dat wordt vastgesteld dat het voorstel voor hem niet redelijk is. De huurder die niet binnen deze termijn de verhuurder heeft gedagvaard, wordt geacht alsnog ingestemd te hebben met het renovatievoorstel.

Minder dan 70% instemming:

Stemt minder dan 70% van de huurders met het renovatievoorstel in? We zullen dan eerst moeten nagaan waar dat aan ligt en wat we dan gaan doen. Dat betekent opnieuw onduidelijkheid over de startdatum, voortgang en de bedachte maatregelen. Het is mogelijk dat Eigen Haard zelf het voorstel laat toetsen door de rechter. Eigen Haard kan dan vorderen dat de huurder die niet instemt met het voorstel wordt veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van het renovatieplan.

Dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden

Deze werkzaamheden vallen onder dringende werkzaamheden zoals bedoeld artikel 7:220 lid 1 BW. Dringend wil zeggen dat deze werkzaamheden niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld, omdat uitstel leidt tot extra kosten en schade. Huurders dienen aan de uitvoering van deze werkzaamheden hun medewerking te verlenen.

Renovatiewerkzaamheden

Hieronder worden werkzaamheden verstaan die een verandering van of toevoeging aan het gehuurde inhouden. De renovatiewerkzaamheden hebben betrekking op het aanbrengen van nieuwe en/of uitgebreidere voorzieningen in de woning zodat de woningen voldoen aan de normen en eisen die tegenwoordig aan een woning worden gesteld. Slechts voor de renovatiewerkzaamheden die leiden tot een verhoging van het woongenot kan Eigen Haard een huurverhoging doorberekenen (art. 7:255 BW).

De woningen worden zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde opgeknapt. Er zijn twee soorten werkzaamheden: dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden. De maatregelen en aanpassingen aan de woningen zijn technisch noodzakelijk, hebben een onderlinge samenhang en zijn niet apart uitvoerbaar. Alle genoemde maatregelen worden als één pakket aangeboden en uitgevoerd op complexniveau.