

VAN DE HUURDERS BELANGEN VERENIGING

VRAAG & ANTWOORD

De komende jaren worden 440 woningen gemoderniseerd door OFW. De Huurders Belangen Vereniging (HBV) krijgt regelmatig vragen over wat het verschil is tussen modernisering, renovatie en groot onderhoud. OFW beantwoordt deze vragen graag.

VRAAG

Wat is het verschil tussen renoveren, moderniseren en planmatig onderhoud?



ANTWOORD

- Renovatie houdt in dat de werkzaamheden die uitgevoerd worden bedoeld zijn om het woongenot te verhogen. Dat kan heel groot zijn door bijvoorbeeld woningen samen te voegen of heel klein door een gewone kraan te vervangen voor een luxe kraan.
- Dringende werkzaamheden zijn alle werkzaamheden die niet kunnen wachten tot de huur wordt opgezegd / tot het einde van de huurovereenkomst. Het gaat hierbij om het verhelpen van reparaties (onderhoud) en het voorkomen ervan (planmatig onderhoud).

VRAAG

Waarom gebruikt OFW het woord 'moderniseren'?



ANTWOORD

Bij moderniseringsprojecten worden er bij meerdere woningen dezelfde werkzaamheden uitgevoerd. Deze werkzaamheden bestaan uit:

- renovatiewerkzaamheden, zoals het verduurzamen en beter isoleren van de woningen.
- en dringende werkzaamheden, zoals het vervangen van de badkamer, het toilet en de keuken.

Omdat het dus niet alleen gaat om renovatiewerkzaamheden, gebruikt OFW het woord 'modernisering'. Bij modernisering zorgt OFW er voor dat de woning weer 40 tot 50 jaar mee kan en worden de woningen verduurzaamd.

VRAAG

Wat zijn de rechten en plichten van huurders bij projecten?



ANTWOORD

Omdat een project vaak uit renovatiewerkzaamheden en dringende werkzaamheden bestaat, moet per onderdeel bekeken worden wat de rechten en plichten zijn van huurders. We hebben ze bovenaan pagina 11 beschreven.

HBV

Postbus 193
8250 AD Dronten
06 - 38 34 81 87
www.huurdersbelangenvereniging.nl

De HBV
behartigt al
ruim 20 jaar uw
huurbelangen!



MODERNISERING		
	RENOVATIE	DRINGENDE WERKZAAMHEDEN
VRAAG	ANTWOORD	ANTWOORD
Moet ik meewerken?	<ul style="list-style-type: none"> - Werkzaamheden bij minder dan 10 woningen: Ja, als OFW een redelijk voorstel doet - Werkzaamheden bij meer dan 10 woningen: Ja, als OFW een redelijk voorstel doet. Als 70% van de huurders akkoord gaat, wordt het voorstel volgens de wet geacht redelijk te zijn. 	Ja, bij een modernisering legt OFW het vervangen van de badkamer, het toilet en de keuken vaak voor aan de huurder als keuze. Hoewel medewerking wettelijk wel verplicht is. Alleen als er grote schade of lekkage is, stelt OFW de werkzaamheden verplicht.
Moet ik mijn huis uit?	Meestal niet	Meestal niet
Gaat de huur omhoog?	Meestal niet	Nee
Krijg ik een vergoeding of compensatie?	<p>Als u tijdelijk of voorgoed moet verhuizen, heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding. Deze vergoeding krijgt u niet als u bijvoorbeeld tijdelijk naar een volledig ingerichte logeerwoning gaat.</p> <p>Als u door de werkzaamheden extra kosten moet maken, krijgt u een vergoeding. Bijvoorbeeld als u door het verplaatsen van een wand opnieuw moet behangen. OFW hanteert hiervoor standaardbedragen.</p>	Nee, alleen als u moet verhuizen heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding. Deze vergoeding krijgt u niet als u bijvoorbeeld tijdelijk naar een volledig ingerichte logeerwoning gaat.

Verhuizen bij werkzaamheden?

Heel veel werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden, terwijl u in de woning woont. Ook bij meerdere werkzaamheden tegelijk. Verhuizen is dan niet nodig. Voordeel hiervan is, dat er meer afstemming met u is over de werkzaamheden. Bij het vervangen van de badkamer, zorgen we er bijvoorbeeld voor dat er een tijdelijke douche voor u is. En, bij modernisering hebben we vaak een zogenoemde terugtrekwoning. Hier kunt u even tot rust komen of douchen als de badkamer vervangen wordt. Zolang de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden in bewoonde staat, heeft u geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

De huur

OFW vindt het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft voor huurders. Daarom kiezen wij er meestal niet voor om na modernisering de huur te verhogen. Zegt u de huur op? Dan betaalt de nieuwe huurder vaak wel een hogere huurprijs.

Meepraten met de plannen van OFW

Bij moderniseringsprojecten stelt OFW altijd een bewonerscommissie samen. De bewonerscommissie betrekken we samen met de HBV zo vroeg mogelijk bij de plannen. Bij het vervangen van de badkamer of keuken krijgt u meestal de mogelijkheid om zelf de kleuren van de tegels en kastjes te kiezen.