

Introductie mezelf en het kantoor.

Inleiding:

Als huurder heeft men een ijzersterke rechtspositie jegens de verhuurder.

Op grond van de wet wordt je als huurder beschermd indien de verhuurder de huur wil beëindigen en ook is de huurprijs beschermd.

In het geval de verhuurder wilt renoveren dan is dit in principe mogelijk. Evenwel heeft de wetgever specifiek de huurder ook in dit geval beschermd.

Bij renovatie zijn er in de regel drie partijen betrokken: De huurder, De verhuurder en De Gemeente.

Rechtspositie huurder die in het voorstel van de verhuurder niet kunnen terug keren in hun woning.

1. Rechtspositie ten opzichte van de verhuurder:

A. Het kan zijn dat aan de voorstellen van de verhuurder een door de gemeenteraad en de provincie goedgekeurd bestemmingsplan ten grondslag ligt en de huur op deze grond wordt opgezegd. In dat geval bent u als huurder in principe verplicht mee te werken aan verhuizing.

B. Het kan zijn dat de verhuurder de woning wilt slopen of samenvoegen en om die reden de huur opzegt op basis van de huuropzeggingsgrond 'eigen gebruik'.

De verhuurder kan u op voorhand vragen of u mee wilt werken aan de beëindiging van de huurovereenkomst en verhuizing naar een andere woning. Indien de verhuurder u een woning aanbiedt dient dit zeer concreet te zijn. Dus een woning die u op voorhand wilt en kunt bezichtigen en u is de huurprijs op voorhand bekend gemaakt.

Ik benadruk dat het feit dat een verhuurder u een andere woning aanbiedt niet maakt dat u verplicht bent de woning te accepteren op straffe van huurbeëindiging van de huidige huurwoning. U kunt een aangeboden woning straffeloos weigeren. U behoudt uw huurrechten.

Kunt u het met de verhuurder niet eens worden, dan zal de verhuurder u de huur dienen op te zeggen en zich tot de rechter te wenden om de rechter te verzoeken de huurovereenkomst te beëindigen.

In zo'n procedure heeft u een ijzersterke positie in het geval:

-de woningen economisch verantwoord zijn op te knappen en in de nabije en verre toekomst goed verhuurbaar zijn (geen leegstand) en
-het merendeel van de huurders niet heeft getekend voor een verhuizing naar een andere woning.

In zo'n geval zal de vordering van de verhuurder tot beëindiging in de regel stranden.

In het onverhoopte geval de vordering van de verhuurder wordt toegewezen verliest de huurder niet zijn recht op passende woonruimte en niet zijn recht op een verhuisschadevergoeding.

In dit geval dient de verhuurder de huurder passende woonruimte aan te bieden en een verhuis- en herinrichting kosten vergoeding, welke in de regel 5000 Euro bedraagt. Een mogelijke proceskosten veroordeling, in de regel te stellen op 1000 Euro wordt dan in mindering gebracht op de verhuiskosten vergoeding.

Ik adviseer u dringend om een advocaat in de arm te nemen indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt.

-gefinancierde rechtshulp: de grenzen:

Alleenstaande:

Netto inkomen tussen 000 en 1518 Euro, eigen bijdrage tussen 90 en 769 Euro per zaak
Vermogen: 7500 Euro

Gehuwden en samenwonenden:

Netto inkomen tussen 000 en 2135 Euro, eigen bijdrage tussen 90 en 769 Euro per zaak.
Vermogen: 10.500,- Euro

2. Rechtspositie ten opzichte van de Gemeente:

De verhuurder heeft renovatie plannen met de huurwoningen en heeft daarvoor nodig de medewerking van de Gemeente.

De Gemeente verleent zijn medewerking bij goedkeuren van het plan en het afgeven van de nodige vergunningen ter realisering van de plannen van de verhuurder.

De Gemeente verleent daarnaast zijn medewerking bij het zoeken naar alternatieve woonruimte in het geval de huurder volgens de plannen van de verhuurder niet meer kan terugkeren in de huurwoning.

De medewerking van De Gemeente aan de verhuurder bestaat hierin dat zij in de regel

- a. de huurders in het complex bezoeken en informeren.

- b. vast stelt wie op de peildatum zelfstandig huurder is van de woning

- c. aan de huurders die daarvoor in aanmerking komen de status van stadsvernieuwingskandidaat of betrokkene toekennen.

Wat te doen als er een ambtenaar van de Gemeente langskomt en van de verhuurder heeft u nog geen enkel plan vernomen. U weet niet waarom u de woning dient te verlaten. Dit is voor vele huurders hier vanavond aanwezig het geval.

Voorop stel ik dat u nergens toe verplicht bent. U hoeft de gemeente ambtenaar niet toe te laten en verder hoeft u niet te tekenen in het geval u de ambtenaar toelaat. Wat betreft het beëindigen van de huur is de verhuurder de enige partij met wie u van doen heeft.

U bent jegens een Gemeente ambtenaar tot niets verplicht. U kunt zelf beslissen of u van de aangeboden diensten (u de status van stadsvernieuwingskandidaat verlenen, zodat u gedurende een jaar met deze urgentie naar een andere woning op zoek kan gaan.) wilt accepteren.

In het geval u akkoord gaat met zo'n statusverlening van stadsvernieuwingskandidaat, dan adviseer ik u uitdrukkelijk te vermelden op het formulier, dat u tekent voor de status onder voorbehoud van al uw Huurrechten.!!! Dit ter voorkoming van het (oneigenlijke en onjuiste) standpunt van de verhuurder dat u de verwachting bij de verhuurder wekt met de beëindiging in te stemmen.

U kunt dan een jaar zoeken naar andere woonruimte en u behoud uw huurrechten na dit jaar.

Uw huurrechten zijn in dit geval: recht op een andere woonruimte en een verhuisschadevergoeding.

Rechtspositie van de huurder die in het voorstel van de verhuurder kunnen terugkeren in hun woning.

1. Rechtspositie ten opzichte van de verhuurder:

De verhuurder dient aan de huurder een renovatievoorstel te doen. In dit voorstel dient alles te staan.

Dat wil zeggen:

- beschrijving van de woning na renovatie en de nieuwe huurprijs.
- de wijze van uitvoering (planschema met wel of niet een wisselwoning en wel of niet een verhuiskosten vergoeding)

Als u het met het voorstel niet eens bent dan hoeft u niet voor akkoord te tekenen en zal de verhuurder naar de rechter moeten stappen om het voorstel op zijn redelijkheid te laten toetsen.

Bij deze toets zullen de omstandigheden van de huurder en verhuurder worden afgewogen waarbij ook de huurverhoging een rol speelt. Ook kunt u denken aan het niet

rekening houden met iemands handicap (b.v. een te smalle gang waar je niet met je rolstoel door kunt, een onnodige wijziging van de inrichting van het gehuurde, etcetera).

Beslissend voor een rechter bij de beoordeling van het voorstel is, of de voorgestelde wijziging van de verhuurder noodzakelijk is en of er een ander alternatief is voor de voorgestelde wijziging.

In geval van twijfel is het advies hierover direct advies in te winnen bij een deskundige, advocaat, die dan voor u behalve advies ook kan onderhandelen en zonedig verweer voeren bij de rechter.

Ik benadruk dat een voorstel van de verhuurder tot renovatie geacht wordt redelijk te zijn in het geval meer dan 70 % van de huurders het voorstel tot renovatie hebben geaccepteerd.

Maar ook in zo'n geval, het geval dat 70 % van het complex akkoord is met het voorstel van de huurder, kan de huurder die het voorstel tot renovatie niet redelijk acht het voorstel laten toetsen door de rechter. Hij zal dan zelfstandig naar de rechter moeten om de rechter te verzoeken zich uit te spreken over de redelijkheid van het voorstel en wel binnen 8 weken nadat hij het voorstel heeft ontvangen. Let op deze termijn.

Ik benadruk dat hetgeen ik hier heb gezegd geldt voor de huurders met een vast huurcontract, dus niet een tijdelijk contract en wiens huurcontract wordt voortgezet en de huurder blijft op het zelfde adres wonen.

2. Rechtspositie ten opzichte van de Gemeente.

Deze positie speelt hier geen rol. De gemeente gedoogt dat bepaalde woningen uit het woonbestand van de verhuurder als wisselwoning worden gebruikt.

Tot slot. Ik benadruk en adviseer u bij twijfels, nooit te tekenen alvorens rechtskundig advies te hebben ingewonnen. Uiteraard kunt u daarvoor contact opnemen met ons kantoor.