

Huurdersrechten bij renovatie Amsterdamse Kaderafspraken

Wooncafe 26 maart 2026

Edwin de Jong



www.wooninfo.nl

WETTELIJKE RECHTEN INDIVIDUELE HUURDER

- Huurrecht volgens Burgerlijk Wetboek, boek 7 titel 4
- Rechten uit huurovereenkomst

RECHTEN VAN EEN BEWONERSCOMMISSIE

- Rechten uit de overlegwet
- Samenwerkingsovereenkomst huurderskoepel en corporatie
- Stedelijke afspraken (Amsterdamse Kaderafspraken) betreffende overleg en uitvoering van renovaties

Wet Overleg Huurder Verhuurder

- geldt voor alle verhuurders met meer dan 25 woningen
- geeft wettelijke positie aan van bewonerscommissie van een complex
- regelt rechten en voorwaarden overkoepelende huurdersorganisaties
- De hele wettekst staat hier:
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2025-02-12>

RECHTEN BEWONERSCOMMISSIE IN OVERLEGWET

- Recht op informatie
- Recht op overleg
- Recht op advies

Deze rechten gelden voor alle relevante onderwerpen die in het complex spelen zoals verhuurbeleid, servicekosten, onderhoud en renovatieplannen

Overlegwet, oprichten BC

- f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
 - 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°.

Onderhoud of Renovatie?

ONDERHOUD= Herstellen en voorkomen van gebreken

RENOVATIE= Verandering of toevoeging aan het gebouw

Soorten renovatie

- Onderhoud en beperkte verbeteringen/isolatie (vaak in bewoonde staat of met logeerwoning)
- Renovatie onbewoond, met behoud huurcontract
- Renovatie of sloop met verbreken Huurcontract



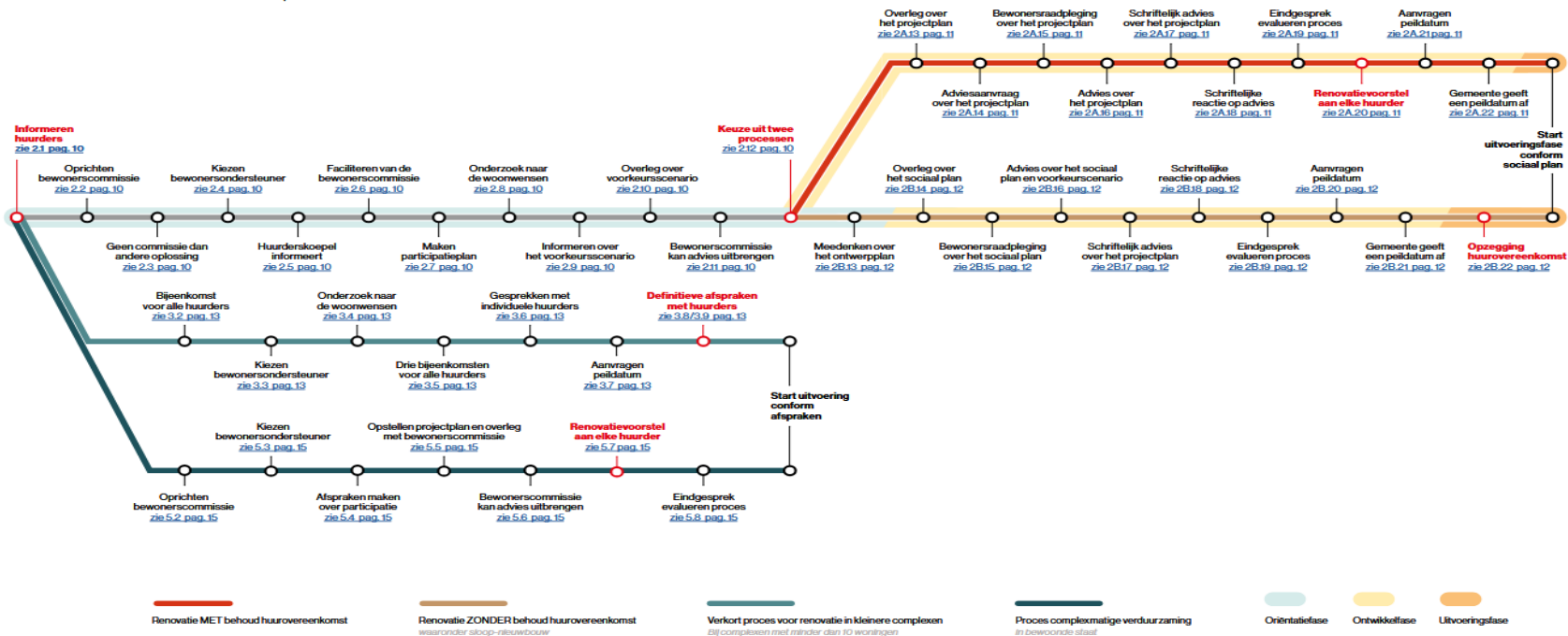
- Participatie en proces afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.
- Doel huurdersverenigingen: versterken positie van huurders bij de voorbereiding van een renovatie
- Uitwerking van overlegwet en andere regelgeving
- Raamwerk voor overlegproces bij renovatie/sloop
- Vernieuwde Kaderafspraken per 1 maart 2026
- <https://www.afwc.nl/kaderafspraken>

Verschillen met vorige Kaderafspraken

- Renovatie/verduurzaming (>5 dagen) terug in de afspraken
- Participatie afspraken bij kleine projecten verbeterd
- Terugkeergarantie bij sloop-nieuwbouw (onder voorwaarden)
- Evaluatiegesprek met gemeente terug in de afspraken

Beknopte tijdlijn Amsterdamse Haderafspraken

Bij elk punt staat een verwijzing naar de uitleg in het boekje hiernaast, waarbij het verduidelijkt wordt, waar er actie moet worden ondernomen door de huurder, corporatie, bewonerscommissie of huaderskoepel.



Kaderafspraken: de processtappen bij overleg verhuurder en bewoners

1. Oriëntatiefase/onderzoek
 - Onderzoeken (o.a. woonwensen, technisch)
 - Participatieplan overeenkomen
 - Besluit over uit te werken plan (voorkeursscenario)
2. Ontwikkelfase/uitwerking
 - Ontwerp en werkzaamheden vaststellen
 - Sociaal plan/projectplan vaststellen
3. Realisatiefase/uitvoering
 - Uitvoering renovatie

Het resultaat van overleg: het projectplan/sociaal plan

- Afspraken over inhoud plan; wat gaat er gebeuren?
- Afspraken over uitvoering en planning
- Mogelijkheden/keuzes voor de huurders
- Afspraken over herhuisvesting en wisselwoningen
- Regelingen voor bewoners, o.a. financiële regelingen

Afsluiting overleg, uitvoering plannen

- Advies bewonerscommissie.
- Reactie corporatie en evaluatie met corporatie en eventueel stadsdeel/gemeente.
- Ophalen 70% instemming voor renovatie
- Bij peildatum en SV-urgentie:
- Minimaal 1,5 jaar tot start uitvoering (i.v.m. herhuisvesting)
- Bewoners die willen terugkeren; wisselwoningen vanaf enkele maanden voor start renovatie.

Dank voor jullie aandacht!

VRAGEN?

STICHTING !WOON

Edwin de Jong

e.dejong@wooninfo.nl

Mobiel 06-81612258

www.wooninfo.nl