



Huurdersvereniging De Vijfhoek

<https://devijfhoek.com>

Geachte huurder,

De afgelopen periode heeft De Vijfhoek u als huurder de mogelijkheid geboden om tijdens de inloopmiddagen uw vragen en zorgen te bespreken. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Veel huurders kwamen met vragen over huurtoeslag, zorgtoeslag en andere financiële regelingen. Daarnaast ontvingen we veel klachten over de staat van de woningen en de communicatie met Wooncompagnie. Een terugkerend probleem is dat huurders niet goed weten welke stappen ze moeten ondernemen om hun klachten op de juiste manier te melden.

Daarom zetten we hieronder uiteen wat u kunt doen en wanneer.

Veelvoorkomende klachten:

- 1.** Geen reactie van Wooncompagnie – U heeft contact opgenomen en zou worden teruggebeld, maar dit gebeurt niet.
- 2.** Vocht- en schimmelproblemen – Slecht of achterstallig onderhoud leidt tot vochtproblemen en schimmelvorming.
- 3.** Overlast – Geluidshinder, burenruzies of problemen met huisvuil.
- 4.** Defecten in de woning – Kapotte voorzieningen of gebreken die niet worden verholpen.
- 5.** Achterstallig onderhoud – Problemen die al langere tijd bekend zijn, maar niet worden aangepakt.
- 6.** Gebrekkige communicatie – Onduidelijkheid of geen reactie op vragen en klachten.
- 7.** Energielabel – Onzekerheid over het energielabel van de woning.
- 8.** Niet-handhaving van huisregels en huurcontract – Overlast of misstanden die niet worden aangepakt.

Veelgestelde vragen:

- 1.** Onderhoud – Welke onderhoudswerkzaamheden zijn voor rekening van de huurder en welke voor de verhuurder?
- 2.** Groot onderhoud – Wanneer worden grote werkzaamheden gepland en uitgevoerd?

3. Renovatie – Wat zijn de plannen voor vernieuwing van woningen of wooncomplexen?

4. Sloop en nieuwbouw – Wat betekent dit voor de huidige huurders?

Om uw klacht op de juiste manier in te dienen en een snellere oplossing te krijgen, raden wij aan om uw melding schriftelijk te doen. Dit kan via e-mail of een aangetekende brief aan Wooncompagnie. Houd daarbij de volgende punten aan:

- Omschrijf het probleem zo duidelijk mogelijk.
- Vermeld uw adres en contactgegevens.
- Voeg indien mogelijk foto's toe als bewijs.
- Vraag om een reactie binnen een redelijke termijn.

"Zorg er altijd voor dat u zelf een dossier bijhoudt met e-mails, data, en namen van personen met wie u heeft gesproken. Als u dit niet heeft en u wilt een zaak voorleggen aan de Huurcommissie of een geschillencommissie, dan wordt uw zaak mogelijk niet in behandeling genomen."

Mocht u na herhaalde meldingen nog steeds geen oplossing krijgen, dan kunnen wij als huurdersvereniging u ondersteunen bij verdere stappen.

Heeft u vragen of wilt u hulp bij een klacht? Bezoek dan onze inloopmiddag of neem contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
Bestuur de Vijfhoek

De wettelijke regels voor wooncoöperaties en bewoners in de **sociale huursector** op het gebied van **onderhoud, renovatie, sloop/nieuwbouw** en **geluidoverlast** zijn vastgelegd in diverse wetten en regelingen. Hier volgt een overzicht van de belangrijkste punten:

1. Onderhoud (dagelijks en groot onderhoud)

Wettelijk kader:

- **Burgerlijk Wetboek Boek 7 (huurrecht)**, met name art. 7:204 t/m 7:257.
- **Besluit Kleine Herstellingen**.

Verplichtingen verhuurder (wooncoöperatie):

- Verantwoordelijk voor **groot onderhoud**, zoals:
 - Vervangen van kozijnen, dakbedekking, installaties, gevelonderhoud.
 - Herstel van gebreken die het woongenot beïnvloeden.
- Dagelijks onderhoud (klein onderhoud) kan deels bij de huurder liggen (zoals schilderwerk binnen, sloten smeren).

Rechten huurder:

- Recht op **goed onderhoud** van de woning.
 - Recht op het melden van gebreken.
 - Recht op **huurverlaging** bij ernstige gebreken (via Huurcommissie).
-

2. Renovatie

Wettelijk kader:

- Artikel 7:220 BW.
- Huurcommissie / beleidsregels renovatie.
- Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv).

Verplichtingen verhuurder:

- Moet minimaal **70% instemming** hebben van huurders bij ingrijpende renovaties.
- Voorstellen moeten redelijk zijn (verbetering woning, energiebesparing).
- Verhuurder moet tijdelijke huisvesting en vergoeding regelen indien nodig.

Rechten huurder:

- Bij renovatie met overlast: recht op **tijdelijke verhuizing en verhuiskostenvergoeding** (minimaal wettelijk bedrag, jaarlijks geïndexeerd).
 - Recht om renovatie te weigeren, tenzij er sprake is van noodzakelijke werkzaamheden.
 - Recht op bezwaar bij de Huurcommissie of rechter.
-

3. Sloop en nieuwbouw

Wettelijk kader:

- Zelfde als renovatie (art. 7:220 BW), maar aanvullende regels bij sloop.
- Overlegplicht en sociaal plan.
- Lokale regelgeving en prestatieafspraken met gemeente.

Rechten huurder:

- **Verhuiskostenvergoeding** bij gedwongen verhuizing wegens sloop (wettelijk minimum).
 - Recht op terugkeer (terugkeergarantie) als dit in het sociaal plan is opgenomen.
 - Recht op **betrokkenheid en inspraak** bij planvorming (via bewonerscommissies of participatietrajecten).
-

4. Geluidsoverlast

Wettelijk kader:

- Artikel 7:204 BW (woongenot).
- Wet Geluidhinder (milieunormen).
- Gemeentelijke verordeningen (APV).
- Huurcommissie (bij ernstige hinder).

Rechten huurder:

- Recht op **ongestoord woongenot**.
- Bij structurele geluidsoverlast (buren, technische gebreken): melden bij verhuurder.
- Bij onvoldoende actie: klachten bij Huurcommissie, gemeente of via de rechter.
- Bij bouwactiviteiten: recht op tijdige aankondiging, beperking van werktijden en geluid.

5. Extra rechten via medezeggenschap

Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv):

- Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op informatie, overleg en advies bij beleidswijzigingen.
- Wooncoöperaties moeten huurders betrekken bij plannen zoals renovatie of sloop.

Hier de website met de artikelen:



Huurdersvereniging
De Vijfhoek

<https://devijfhoek.com>

Memo