Gemeente Amsterdam

Stadsdeelcommissie Nieuw-West
Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de stadsdeelcommissie van Amsterdam Nieuw-West
Datum	25 augustus 2026
Portefeuille(s)	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Lotte Terwel
Behandeld door	Directie Wonen bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Güdük (DENK) inzake het onderscheid tussen onderhoud, groot onderhoud en renovatie en de positie van huurders

Geachte leden van de stadsdeelcommissie,

Op 02 juni 2026 heeft het dagelijks bestuur schriftelijke vragen ontvangen van het lid Güdük van DENK inzake het onderscheid tussen onderhoud, groot onderhoud en renovatie en de positie van huurders. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door de indiener(s):
Vanuit verschillende buurten binnen het stadsdeel ontvangen wij signalen van bewoners die geconfronteerd worden met omvangrijke werkzaamheden aan hun woningen. Daarbij bestaat regelmatig onduidelijkheid over de vraag of sprake is van onderhoud, grootschalig onderhoud, renovatie of een combinatie daarvan. Deze onduidelijkheid leidt tot onzekerheid bij bewoners over hun rechten, inspraakmogelijkheden en de wijze waarop zij betrokken worden bij plannen die grote gevolgen kunnen hebben voor hun woonsituatie.

Bewoners geven aan dat woningcorporaties werkzaamheden soms kwalificeren als (groot) onderhoud, terwijl de aard en omvang van de werkzaamheden volgens hen kenmerken vertonen van renovatie. Dit onderscheid is van groot belang, omdat aan renovatie andere rechten en verplichtingen verbonden kunnen zijn dan aan onderhoud. Daarnaast spelen in verschillende wijken ook vraagstukken rondom verduurzaming, woningverbetering, sloop/nieuwbouw en langetermijnontwikkelingen van woningcomplexen. Gelet op het belang van transparantie, rechtszekerheid en bewonersparticipatie stellen wij het dagelijks bestuur de volgende vragen.

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fractie van DENK Nieuw-West, op grond van Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (artikel 30), de volgende schriftelijke vragen:

Het dagelijks bestuur (DB) kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden:

1. **Is het dagelijks bestuur bekend met signalen van bewoners dat er onduidelijkheid bestaat over het onderscheid tussen onderhoud, grootschalig onderhoud en renovatie?**

Ja, het dagelijks bestuur is bekend met deze signalen. Onder meer in de Botteskerkbuurt kwam deze onduidelijkheid bij bewoners ter sprake.

2. **Deelt het dagelijks bestuur de opvatting dat deze onduidelijkheid kan leiden tot onzekerheid over de rechten en positie van huurders?**
   Het dagelijks bestuur onderschrijft dat onduidelijkheid over het onderscheid tussen onderhoud en renovatie kan leiden tot onzekerheid over de rechten en de positie van huurders.

3. **Welke criteria worden door woningcorporaties gehanteerd om werkzaamheden te kwalificeren als onderhoud, grootschalig onderhoud of renovatie?**
   De criteria die woningcorporaties in principe moeten hanteren om werkzaamheden als onderhoud of renovatie te kwalificeren, zijn te vinden in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek.[1]

   Het onderscheid houdt in dat bij onderhoud iets in de woning wordt vervangen dat er al was. Bestaande onderdelen van de woning worden vervangen, gerepareerd of in goede staat gehouden. Door het onderhoud kan de situatie voor bewoners weliswaar verbeteren, maar de woning wordt er in principe niet beter van en er is geen sprake van een verhoging van het woongenot. Daarnaast wordt bij onderhoudswerkzaamheden geen huurverhoging gevraagd. Bij renovatie wordt door de verhuurder iets nieuws toegevoegd en vindt doorgaans wel een huurverhoging plaats.

   Daarnaast hanteert de gemeente de termen 'dagelijks onderhoud' en 'planmatig onderhoud'. Met 'dagelijks onderhoud' wordt onderhoud bedoeld dat naar aanleiding van reparatieverzoeken wordt uitgevoerd. Met 'planmatig onderhoud' wordt onderhoud bedoeld dat vooraf wordt ingepland. Onderhoud wordt als grootschalig aangemerkt wanneer meerdere onderhoudswerkzaamheden planmatig worden gecombineerd. Dit onderscheid is niet wettelijk vastgelegd.

   Verder is het van belang om te benoemen dat er soms verschillen van inzicht bestaan over de kwalificatie van de aard van de werkzaamheden als onderhoud of renovatie. Er is sprake van een grijs gebied: bij onderhoudswerkzaamheden kunnen zaken worden vervangen die tevens als woningverbetering kunnen worden beschouwd. Als woningcorporaties deze werkzaamheden echter primair als onderhoud insteken, kunnen zij deze ook als zodanig kwalificeren. Voor de kwalificatie van werkzaamheden zijn geen wettelijke criteria of jurisprudentie vastgesteld.

4. **Kan het dagelijks bestuur bevestigen dat niet uitsluitend de benaming van een project, maar juist de aard, omvang en gevolgen van de werkzaamheden bepalend zijn voor de kwalificatie ervan?**
   Het dagelijks bestuur begrijpt dat de kwalificatie van een project relevant is, omdat deze onder meer bepalend is voor de participatie van huurders en de hoogte van de huur. Bij renovatie hebben huurders meer rechten en wordt de huur doorgaans verhoogd. Bij onderhoud wordt de huur niet verhoogd, maar moeten huurders de werkzaamheden in principe ook zonder instemming gedogen. Het dagelijks bestuur onderstreept dat in beide gevallen goede communicatie cruciaal is en zeer nauw luistert, omdat zowel onderhoud als renovatie hoe dan ook impact heeft op de woonsituatie van huurders.

[1] https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2026-07-01/?g=2026-07-01&z=2026-07-01#Boek7_Titeldeel4_Afdeling3_Artikel220

5. **Welke rechten hebben huurders wanneer sprake is van renovatie en op welke wijze worden zij hierover geïnformeerd?**
De rechten van Amsterdamse huurders bij renovatie zijn vastgelegd in het huurrecht en de Overlegwet en nader uitgewerkt in de Amsterdamse Kaderafspraken. De Kaderafspraken vormen een aanvulling op de bestaande wet- en regelgeving en zijn opgesteld door de woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. De Kaderafspraken zijn van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst die woonachtig zijn in een zelfstandige dan wel onzelfstandige woning in een complex waar renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd.
De Kaderafspraken bestaan uit een aantal procesafspraken over de wijze waarop participatie verloopt en uit afspraken over de regelingen waarop huurders aanspraak kunnen maken.
Huurders worden hierover geïnformeerd door de verhuurder. De gemeente toetst of de participatiestappen zijn doorlopen en of de planning van de werkzaamheden haalbaar is.

6. **Welke verschillen bestaan er volgens het dagelijks bestuur tussen de rechten van huurders bij onderhoud, grootschalig onderhoud en renovatie?**
Het verschil tussen de rechten van huurders bij onderhoud en renovatie is dat bij renovatie het gehuurde wordt gewijzigd. Daarom is instemming van 70% van de huurders nodig en wordt een participatieproces doorlopen. Hiervoor verwijs ik u naar de eerdergenoemde Amsterdamse Kaderafspraken.
Als een verhuurder onderhoud aan een woning wil uitvoeren, moet de huurder dit in principe toestaan en is, anders dan bij renovatie, geen instemming van de huurder nodig. Van een verhuurder mag een huurder wel verwachten dat de werkzaamheden ruim van tevoren worden aangekondigd en dat maatregelen worden getroffen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. De wijze waarop een verhuurder deze aankondiging vormgeeft, is wettelijk niet geregeld.

Bij onderhoud kan sprake zijn van 'verstoring van het woongenot'. In de wet staat echter niet meer dat een verhuurder altijd het woongenot van zijn huurders moet garanderen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet wel in de mogelijkheid voor huurders om ter compensatie een vergoeding van de verhuurder te vragen. Hiervoor kan de huurder naar de rechter stappen, die een tijdelijke verlaging van de huurprijs kan opleggen. De gedachte hierachter is dat een huurder er rekening mee moet houden dat op enig moment groot onderhoud aan de gehuurde woning noodzakelijk is.

Het is redelijk om te verwachten dat huurders bij dergelijke werkzaamheden overlast zullen ervaren. Dit ontslaat een verhuurder echter niet van de verplichting om deze overlast zo veel mogelijk te beperken. Daarom treffen verhuurders vaak maatregelen, die doorgaans door de aannemer worden uitgevoerd, om de overlast te beperken. Ook kunnen verhuurders, wanneer huurders bijvoorbeeld tijdelijk geen gebruik kunnen maken van hun badkamer, een rust- of logeerwoning ter beschikking stellen.

7. **Op welke wijze wordt gecontroleerd of woningcorporaties werkzaamheden correct kwalificeren en daarbij de juiste procedures volgen?**
Er is geen officiële procedure waarbij de gemeente controleert of woningcorporaties werkzaamheden correct kwalificeren als onderhoud of renovatie.

In de Amsterdamse Kaderafspraken zijn alleen voor trajecten die als renovatie zijn gekwalificeerd verschillende processtappen uitgewerkt. De gemeente toetst deze stappen wanneer zij advies uitbrengt over het afgeven van de peildatum voor de start van de renovatiewerkzaamheden. Bij onderhoud is dit niet het geval. Bewoners kunnen met vragen hierover terecht bij Stichting !WOON.

8. **Zijn er binnen het stadsdeel situaties bekend waarbij bewoners, bewonerscommissies of huurdersorganisaties vraagtekens hebben geplaatst bij de kwalificatie van werkzaamheden door een woningcorporatie?**
   Ja, dergelijke situaties zijn bekend. Zie hiervoor het bovengenoemde voorbeeld uit de Botteskerkbuurt.

9. **Welke mogelijkheden hebben bewoners om een onafhankelijke beoordeling te vragen wanneer zij van mening zijn dat werkzaamheden ten onrechte als onderhoud worden aangemerkt?**
   Het dagelijks bestuur raadt bewoners allereerst aan om, bij voorkeur vertegenwoordigd door een bewonerscommissie, in gesprek te gaan met de verhuurder om het verschil van inzicht te bespreken en te onderzoeken of partijen gezamenlijk tot een oplossing kunnen komen. Dit gesprek kan eventueel worden begeleid door een bewonersondersteuner, die de bewoners zelf mogen kiezen. Als dit niet tot een oplossing leidt, resteert de mogelijkheid om de kwalificatie van de werkzaamheden aan de rechter voor te leggen.

10. **Welke rol ziet het dagelijks bestuur voor zichzelf weggelegd wanneer bewoners en woningcorporaties van mening verschillen over de aard van de werkzaamheden en de daaruit voortvloeiende rechten?**
    Het dagelijks bestuur ziet dat zijn rol hierin wettelijk gezien beperkt is. Wel is het dagelijks bestuur bereid zich in te spannen om beide partijen nader tot elkaar te brengen wanneer bewoners en woningcorporaties er samen niet uitkomen en daar behoefte aan is.

11. **Hoe worden bewonerscommissies en huurdersorganisaties betrokken bij de voorbereiding van omvangrijke onderhouds- en renovatietrajecten?**
    De verhuurder is wettelijk verplicht om bij renovatietrajecten bewoners te laten participeren en tot een gezamenlijk sociaal plan te komen. Voor de wijze waarop de participatie precies wordt vormgegeven, verwijst het dagelijks bestuur naar de Amsterdamse Kaderafspraken.
    Bij onderhoudswerkzaamheden heeft een verhuurder de plicht om huurders tijdig te informeren over de werkzaamheden. Het dagelijks bestuur vindt het daarom van groot belang dat verhuurders ook bij onderhoud huurders tijdig informeren en hen, dan wel bewonerscommissies, vroegtijdig bij de werkzaamheden betrekken.

12. **Acht het dagelijks bestuur de huidige informatievoorziening aan bewoners over hun rechten voldoende? Zo ja, waarom? Zo nee, welke verbeteringen zijn noodzakelijk?**
    Ja, in principe is alle informatie over de rechten die bewoners hebben bij renovatie- of onderhoudswerkzaamheden voldoende beschikbaar. Het dagelijks bestuur is echter ook van mening dat deze specialistische informatie lang niet voor alle bewoners even toegankelijk is.
    In de Amsterdamse Kaderafspraken is opgenomen dat de corporatie en de huurderskoepel een inspanningsverplichting hebben om bij renovatieplannen een bewonerscommissie op te richten. Deze commissie heeft vervolgens recht op een onafhankelijke bewonersondersteuner, die de bewoners zelf mogen kiezen.

Wanneer onderhoudswerkzaamheden worden gepland, kunnen bewoners Stichting !WOON raadplegen. Deze stichting krijgt hiervoor subsidie van de gemeente Amsterdam.

13. **Hoeveel projecten binnen het stadsdeel bevinden zich momenteel in een traject van renovatie, grootschalig onderhoud of sloop/nieuwbouw?**
In het gehele stadsdeel Nieuw-West zijn ruim vijftig renovatie- en sloop-nieuwbouwtrajecten bekend. Dit betreft een schatting van het aantal trajecten, omdat niet alle trajecten officieel zijn gestart en er bovendien meerdere trajecten in dezelfde buurt zijn die soms als één en hetzelfde traject worden beschouwd. Omdat de rol van de gemeente bij onderhoudstrajecten zeer beperkt is, is het beeld daarvan minder duidelijk.

14. **Op welke wijze wordt bij dergelijke projecten gewaarborgd dat bewoners tijdig worden geïnformeerd over de aard van de werkzaamheden, de planning en de gevolgen voor hun woonsituatie?**
Bij renovatie- of sloop-nieuwbouwtrajecten voorzien de bovengenoemde Overlegwet en de Amsterdamse Kaderafspraken in de waarborging van tijdige informatievoorziening. Bij planmatig onderhoud bepaalt het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, artikel 7:220) dat de huurder dringende werkzaamheden en onderhoud moet gedogen. De wet noemt geen vaste termijn waarbinnen de huurder vooraf moet worden geïnformeerd, maar op basis van het recht op ongestoord huurgenot (artikel 7:203) en de eisen van redelijkheid moet de verhuurder de huurder tijdig en schriftelijk informeren.

15. **Herkent het dagelijks bestuur dat bewoners zich soms overvallen voelen door deadlines en besluitvormingstrajecten, terwijl zij tegelijkertijd voldoende tijd nodig hebben om informatie in te winnen, advies te vragen en zich te organiseren?**
Het dagelijks bestuur heeft kennisgenomen van situaties waarin bewoners zich overvallen voelen door de door woningcorporaties gestelde deadlines. Het dagelijks bestuur onderstreept het belang van tijdige, duidelijke, transparante en eenduidige communicatie hierover.

16. **Op welke wijze wordt rekening gehouden met vakantieperiodes, kwetsbare bewoners en bewoners die minder goed bekend zijn met hun rechten wanneer participatie- en besluitvormingstrajecten worden ingericht?**
Het dagelijks bestuur vindt het belangrijk dat een verhuurder tijdig, consistent, transparant en duidelijk communiceert en daarbij rekening houdt met vakantieperiodes, kwetsbare groepen onder bewoners en de informatiepositie van bewoners in het algemeen. Om onder meer kwetsbare bewoners en bewoners die minder goed bekend zijn met hun rechten te ondersteunen, is in de Amsterdamse Kaderafspraken vastgelegd dat bewonerscommissies bij een renovatietraject recht hebben op een onafhankelijke bewonersondersteuner. Daarnaast kunnen huurders bij onderhoudswerkzaamheden Stichting !WOON raadplegen voor informatie over hun rechten.

17. **Deelt het dagelijks bestuur de zorg dat onduidelijkheid over onderhoud en renovatie kan leiden tot afnemend vertrouwen in woningcorporaties en andere betrokken partijen?**
Het dagelijks bestuur deelt de zorg dat onduidelijkheid over het onderscheid tussen onderhoud en renovatie kan leiden tot afnemend vertrouwen in woningcorporaties en andere betrokken partijen.

18. **Is het dagelijks bestuur bereid om samen met woningcorporaties, bewonerscommissies en huurdersorganisaties te komen tot heldere richtlijnen en toegankelijke informatie over het onderscheid tussen onderhoud, grootschalig onderhoud en renovatie, inclusief de rechten die bewoners in elke situatie hebben?**
Het dagelijks bestuur zal bij de wethouder aankaarten om in het overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het belang te benadrukken van transparante, toegankelijke en tijdige informatie van verhuurders aan huurders over werkzaamheden, de kwalificatie daarvan en de bijbehorende rechten. Daarnaast zal het dagelijks bestuur dit punt op de langere termijn agenderen bij de totstandkoming van de nieuwe Kaderafspraken.
In het kader van transparantie wil het dagelijks bestuur daarbij benadrukken dat de richtlijnen voor het onderscheid tussen onderhoud en renovatie zijn vastgelegd in landelijke wetgeving en dat het dagelijks bestuur niet betrokken is bij de totstandkoming daarvan.

19. **Is het dagelijks bestuur bereid de gemeenteraad periodiek te informeren over signalen, knelpunten en geschillen rondom renovatie-, onderhouds- en herstructureringsprojecten binnen het stadsdeel?**
Het dagelijks bestuur geeft signalen die het ontvangt over knelpunten bij stedelijke vernieuwing, indien nodig, door aan de wethouder. De wethouder informeert op haar beurt de gemeenteraad. Het dagelijks bestuur geeft de stadsdeelcommissie in overweging om dit onderwerp, waar nodig, ook onder de aandacht te brengen van de gemeenteraad en in het bijzonder de leden van de raadscommissie Huisvesting.

20. **Welke aanvullende maatregelen acht het dagelijks bestuur noodzakelijk om de positie van huurders te versterken en te voorkomen dat onduidelijkheid over definities en procedures leidt tot een beperking van hun rechten en welke mogelijkheden hebben bewoners om bezwaar te maken of een onafhankelijke beoordeling te vragen wanneer zij van mening dat werkzaamheden onjuist worden gekwalificeerd?**
Het dagelijks bestuur zal tijdens de periodieke bestuurlijke overleggen met de woningcorporaties in Nieuw-West het belang van duidelijke communicatie naar bewoners over (planmatig) onderhoud en renovatie agenderen.
Wat betreft de mogelijkheden voor bewoners om bezwaar te maken tegen de kwalificatie van werkzaamheden, adviseert het dagelijks bestuur bewoners en bewonerscommissies om hierover altijd eerst het gesprek aan te gaan met de verhuurder. Daarbij kunnen zij zich laten adviseren door Stichting !WOON. Als bewoners en de verhuurder er samen niet uitkomen, kunnen bewoners het geschil voorleggen aan de rechter. Het dagelijks bestuur neemt signalen die vanuit Stichting Woon! of via andere kanalen bij hen binnenkomen mee in de periodieke bestuurlijke overleggen met de woningcorporaties.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur van Amsterdam Nieuw-West,

Lotte Terwel
Stadsdeelvoorzitter