

Nieuwe regeling verhuiskostenvergoeding hindert renovatie woning

10-08-2016 11:54

Bij de verhuur van een woning komt het geregeld voor dat gedurende het huurcontract de woning gerenoveerd moet worden. Vloeren en muren worden bijvoorbeeld opnieuw geïsoleerd of de woning wordt uitgebreid. De wet bepaalt dat van renovatie sprake is ingeval van een verandering of toevoeging aan de woning. Ook sloop met vervangende nieuwbouw kan onder renovatie vallen. Een renovatie kan zo ingrijpend zijn dat een huurder de woning tijdelijk moet verlaten. Dit brengt voor de huurder verhuiskosten met zich mee. De wetgever heeft daarvoor een voorziening getroffen.

De wet bepaalt dat wanneer de renovatie een tijdelijke verhuizing noodzakelijk maakt, de verhuurder in de kosten van de huurder bijdraagt. De Minister stelt de hoogte van deze bijdrage jaarlijks vast. Voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt met ingang van 2 maart 2016 een minimumbijdrage van € 5.892.

Afwijkende afspraken in de praktijk

Over het algemeen heeft zowel huurder als verhuurder belang bij een renovatie. Een renovatie wordt daarom niet alleen op verzoek van de verhuurder, maar vaak ook op verzoek van de huurder uitgevoerd. Voor de huurder neemt het woongenot toe. Voor de verhuurder stijgt de waarde van de woning. Omdat zowel huurder als verhuurder belang heeft bij een renovatie, spreken partijen vaak af dat de huurder afstand doet van de verhuiskostenvergoeding. De verhuurder draagt zo de kosten van de renovatie, de huurder de lasten van de tijdelijke verhuizing.

Uitspraak Hoge Raad

Lange tijd werd gedacht dat de verhuiskostenvergoeding van regelend recht was en dat het partijen vrij stond om daarover andere afspraken te maken. De Hoge Raad heeft bij uitspraak van 22 april 2016 bepaald dat dit niet het geval is. De verhuiskostenvergoeding is van dwingend recht. Dat betekent dat daar niet van kan worden afgeweken. Ook niet wanneer de huurder het initiatief heeft genomen en de verhuurder heeft verzocht om tot renovatie over te gaan. Wanneer een huurder moet verhuizen vanwege renovatiewerkzaamheden is de verhuurder dus altijd de minimumbijdrage in de verhuiskosten verschuldigd.

Gevolgen

Dit kan voor verhuurders van woonruimte in de praktijk grote financiële consequenties met zich brengen. Met name wanneer niet één woning, maar hele woonblokken aan renovatie toe zijn. Daarnaast zouden huurders die in de afgelopen vijf jaar afstand hebben gedaan van hun verhuiskostenvergoeding, daar nu alsnog aanspraak op kunnen maken. De kans bestaat dat verhuurders na deze uitspraak minder snel tot renovatie zullen overgaan. Verhuurders zullen renovaties naar verwachting vaker gefaseerd gaan uitvoeren zodat een verhuizing niet noodzakelijk is. Voor de huurder zal dit meer ongemak opleveren omdat de renovatie dan langer duurt dan nodig is.

Olivier Alberts is advocaat bij [Fort Advocaten](#)