

LEGAL UPDATE

Verhuiskostenvergoeding bij renovatie: dwingend recht

Datum: 15 juli 2016

Op [22 april jl.](#) heeft de Hoge Raad prejudiciële vragen beantwoord over de verhuiskostenvergoeding bij renovatie met voortzetting van huur. De wet regelt in artikel 7:220 leden 5 – 7 BW kort gezegd dat een huurder van woonruimte recht heeft op een wettelijk voorgeschreven verhuiskostenvergoeding (hierna: ‘verhuiskostenvergoeding’) als hij genoodzaakt is tijdelijk te verhuizen wegens een voorgenomen renovatie.

Voorheen bestond onduidelijkheid over de vraag of de huurder ook automatisch recht had op een verhuiskostenvergoeding bij gecombineerde werkzaamheden, oftewel ‘groot onderhoud’. Om die vraag te beantwoorden is het in de eerste plaats van belang om te analyseren welke werkzaamheden kwalificeren als ‘renovatie’ en welke als ‘dringende werkzaamheden’. Renovatie is volgens de Hoge Raad een (fysieke) verandering of toevoeging en gericht op toename van het woongenot. Dringende werkzaamheden zijn niet steeds gericht op toename van het woongenot. Het zijn onderhoudswerkzaamheden die in de regel geen uitstel kunnen leiden zonder dat daardoor schade of gebreken ontstaan.

Een verhuiskostenvergoeding is slechts dan verschuldigd als sprake is van renovatie die – op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden – een verhuizing noodzakelijk maken, aldus de Hoge Raad. Een verhuiskostenvergoeding is dus niet verschuldigd als onderhoudswerkzaamheden of andere werkzaamheden leiden tot noodzakelijke tijdelijke verhuizing. Vastgoedbeheerders, woningcorporaties en (ook de individuele) eigenaren, doen er dus verstandig aan om op voorhand theoretisch onderscheid te maken welk deel van de ingreep, onderhoud of renovatie, verhuizing noodzakelijk maakt. Zodoende kan op voorhand geïnventariseerd worden of huurders aanspraak kunnen maken op een verhuiskostenvergoeding, of anders gezegd: wanneer een verhuiskostenvergoeding moet worden aangeboden.

Verder heeft de Hoge Raad vastgesteld dat de verhuiskostenvergoeding van dwingend recht is, net als het oude artikel 11 Bbsh (Besluit beheer sociale-huursector) dat voor de inwerkingtreding van artikel 7:220 leden 5 – 7 BW de verhuiskostenvergoeding regelde voor de sociale huursector. Dit betekent dat de huurder met het instemmen van een renovatievoorstel geen afstand kan doen van zijn recht op een verhuiskostenvergoeding. Dit geldt ook als de huurder zelf heeft verzocht om renovatie. Het is dan ook voorzienbaar dat deze uitspraak grote (financiële) gevolgen kan hebben. De verhuiskostenvergoeding bedraagt dit jaar namelijk € 5.892,--. Gevolgen zullen met name merkbaar zijn bij complexgewijze renovaties; een voorgenomen renovatie van tweehonderd woningen (niet uitvoerbaar in bewoonde staat) kan al leiden tot een extra kostenpost van ruim een miljoen euro. Verwacht wordt dat vastgoedbeheerders hierdoor het begrip ‘renovatie in bewoonde staat’ zullen oprekken en/of dat renovaties soberder worden uitgevoerd.

Oplettendheid is verder geboden opdat huurders, die in het verleden per renovatievoorstel geheel of ten dele afstand hebben gedaan van hun verhuiskostenvergoeding, met deze uitspraak in de hand verhuurders kunnen gaan aanspreken op de – blijkens de uitspraak: ten onrechte – afwijking van het dringende recht.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 259 55 81
hansvannoort@vbk.nl