

NOTITIE

Van: Christian Schellekens (VBTM Advocaten)

In deze notitie ga ik in op de procedures die de verhuurder moet volgen met het uitvoeren van dringende werkzaamheden en het verwezenlijken van een renovatie. Bij dat laatste is een belangrijk facet of de verhuurder een renovatie ook kan uitvoeren tegen de wil van de huurder.

Ik zal hierna de wettelijke voorschriften en de te volgen procedure stapsgewijs beschrijven. Met name bij renovatie is het van belang, dat deze procedure nauwgezet en puntsgewijs wordt gevolgd; een misstap betekent in feite dat de gehele procedure opnieuw in gang moet worden gezet en dat kan enorm tijdverlies betekenen. Wat dit laatste betreft is het raadzaam om bij het maken van een planning van de renovatie rekening te houden met de procedurele kant van de zaak; in de regeling zitten namelijk een paar termijnen verborgen. Achtereenvolgens komen aan bod:

1. Dringende werkzaamheden
2. Renovatie
3. Complexgewijze renovatie

I **Dringende werkzaamheden**

1. Werkzaamheden worden uitgevoerd naar aanleiding van een (reparatie) verzoek van de huurder of op initiatief van de verhuurder, bijvoorbeeld op grond van een onderhoudsbegroting of volgens een bepaalde planning.
2. Onder **dringende werkzaamheden** worden niet alleen (dringende) reparaties verstaan, maar ook alle vormen van verhuurdersonderhoud (preventief, groot, dagelijks). De enige voorwaarde is, dat het om werkzaamheden gaat die niet langer kunnen worden uitgesteld, bijvoorbeeld tot het einde van de huurovereenkomst. Denk aan herstel van gebreken, periodiek buitenschilderwerk, het vervangen van rotte kozijnen, etc.
3. De werkzaamheden moeten zo dringend zijn, dat deze niet kunnen wachten tot het einde van de huur of anders gezegd: werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade zouden leiden. De dringendheid is niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak, maar kan ook voortvloeien uit de hogere kosten in de toekomst, indien de werkzaamheden niet nu worden uitgevoerd. Zo kan verwacht worden dat bij complexmatig groot onderhoud huurders ter besparing van kosten eerder hun medewerking zullen moeten geven ook al kunnen de werkzaamheden bouwkundig gezien afzonderlijk en later worden uitgevoerd.
4. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden kan de verhuurder geen huurverhoging in rekening brengen; de kosten van dit onderhoud worden betaald uit de kale huurprijs.
5. Het is verstandig om complexgewijze werkzaamheden vooraf te bespreken met de eventueel functionerende bewonerscommissie.
6. Indien de huurder geen medewerking aan het onderhoud wenst te verlenen of daaraan (onredelijke) eisen stelt, zal de verhuurder zich tot de kantonrechter moeten wenden om een machtiging te verkrijgen het onderhoud uit te voeren. Bij spoedeisend belang kan deze medewerking zo nodig in kort geding worden afgedwongen. Eigenrichting in de zin dat de verhuurder tegen de uitdrukkelijke wil van de huurder het onderhoud aan diens woning uitvoert is niet toegestaan.
7. De huurder dient deze dringende werkzaamheden toe te staan, ook al ondervindt hij daarvan een zeker ongemak, zoals overlast of geluidhinder. Dit ongemak kan zelfs betekenen, dat de huurder – om de werkzaamheden mogelijk te maken – zo nodig tijdelijk de woning moet verlaten. Indien het voor de uitvoering van het onderhoud nodig is dat de huurder tijdelijk zijn woning verlaat, zal hij daaraan zijn medewerking moeten verlenen. Hij heeft geen aanspraak op een vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten.
8. De wet houdt wel de mogelijkheid open, dat de huurder in verband met de uitvoering van de dringende werkzaamheden aanspraak kan maken op een tijdelijke huurvermindering of

schadevergoeding, maar die aanspraak bestaat alleen indien sprake is van het opheffen van een gebrek dat aan de verhuurder kan worden toegerekend of indien de overlast als gevolg van de werkzaamheden alle redelijke grenzen overschrijdt. Van het eerste is bijvoorbeeld sprake, indien de verhuurder achterstallig onderhoud moet wegwerken en van het tweede, indien de werkzaamheden langer duren dan de huurder in redelijkheid mocht verwachten.

2 Renovatie

Vooraf:

- Renovatie staat voor het vernieuwen van een woning, door verandering of toevoeging
- Niet elke vernieuwing hoeft een geriefsverbetering te zijn
- Alleen bij geriefsverbetering is een huurverhoging mogelijk
- Voor een renovatie is het nodig dat de verhuurder vooraf een voorstel doet
- Onderscheid moet worden gemaakt tussen een gewone renovatie (< 10 woningen) en een complexgewijze renovatie (> 10 woningen)

Onder **renovatie** verstaat de wet “gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”. Daaronder valt dus niet het vernieuwen van het oude keukenblok door een nieuw identiek keukenblok. Er verandert dan immers niets, er is dan sprake van een dringende werkzaamheid, t.w. noodzakelijk onderhoud (zie hiervoor). Wanneer het oude keukenblok wordt vervangen door een ander keukenblok met een andere indeling of met andere afmetingen of met inbouwapparatuur, dan is wel sprake van een verandering. Van toevoeging is sprake bij bijvoorbeeld het aanbrengen van een aanbouw of het plaatsen van een dakkapel.

Niet iedere renovatie leidt tot een huurverhoging. Het vervangen van een oud kozijn door een nieuw kozijn met een andere raamindeling is weliswaar een verandering ten opzichte van de oude situatie, maar die brengt nog geen huurverhoging met zich mee. Pas als sprake is van een geriefsverbetering of verhoging van het woongenot is er reden voor een huurverhoging. Wanneer bij de vervanging van de kozijnen in plaats van enkel glas dubbel glas wordt aangebracht, is dat laatste een geriefsverbetering waarvoor een huurverhoging kan worden gevraagd.

Voor een renovatie is in beginsel de instemming van de huurder nodig; de verhuurder verandert immers iets aan het gehuurde, en dat kan niet zomaar ongevraagd ook niet als er geen huurverhoging wordt gevraagd. De verhuurder moet dan ook zorgvuldig handelen en een bepaalde procedure volgen. De regels en de procedure:

De procedure

1. *Schriftelijk voorstel*

Bij renovatieplannen moet de verhuurder aan de huurder vooraf een redelijk voorstel doen. Dat geldt ook bij gecombineerde plannen, die deels ook uit onderhoudswerkzaamheden bestaan.

Het voorstel moet schriftelijk worden gedaan. Dat hoeft geen brief te zijn, maar kan ook een brochure of renovatieplan zijn.

Het voorstel moet aan iedere huurder worden gedaan, ongeacht of het om een individuele renovatie gaat, om een renovatie van slechts enkele woningen of om een complexgewijze renovatie van meer dan 10 woningen.

Het voorstel moet reëel, concreet en voldoende gespecificeerd zijn. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan de volgende aspecten:

- Welke werkzaamheden worden verricht
- Welke veranderingen worden aangebracht
- Welke huurprijsverhoging is gekoppeld aan de geriefsverbeteringen
- Moet de huurder tijdelijk de woning ontruimen en krijgt hij tijdelijke huisvesting
- Welke vergoedingen ontvangt hij (denk aan de verhuiskostenvergoeding indien de huurder tijdelijk moet verhuizen)
- Welke praktische voorzieningen worden getroffen
- Wat is het plan van aanpak met aanvangs- en opleveringsdata.

In het voorstel moet ook worden ingegaan op het belang dat de huurder bij de renovatie heeft.

In het voorstel moet de huurder worden gevraagd, of hij daarmee instemt. Van zijn instemming kan hij bijvoorbeeld laten blijken door ondertekening van een verklaring of een (renovatie)overeenkomst.

2. *Weigering door huurder*

Als de huurder niet instemt met het voorstel is het aan de verhuurder om aannemelijk te maken dat zijn voorstel redelijk is. Hij kan in ieder geval vooralsnog geen uitvoering aan zijn plannen geven.

Indien de verhuurder zijn renovatieplannen wil doorzetten, zal hij zich tot de kantonrechter moeten wenden en zijn voorstel ter beoordeling voorleggen. Indien de

rechter het voorstel onredelijk acht, is de renovatie van de baan en kan de verhuurder eventueel aan de huurder een nieuw voorstel doen.

Als de kantonrechter het voorstel van de verhuurder redelijk oordeelt, is de huurder daaraan gebonden.

3 Complexgewijze renovatie

Bij een complexgewijze renovatie (een bouwkundige eenheid van 10 of meer woningen) is de procedure anders.

3. Overleg met de huurdersorganisatie

De verhuurder zal de huurdersorganisatie of bewonerscommissie moeten informeren over zijn renovatieplannen en daarover eventueel overleg moeten voeren.

4. Weigering door de huurders

Als minder dan 70% van de huurders in het complex niet instemt met het voorstel, zal de verhuurder zich tot de kantonrechter moeten wenden. Zie hiervoor onder 2.

5. Instemming van > 70% huurders

Wanneer meer dan 70% van de huurders instemt met het renovatievoorstel, wordt dit voorstel geacht redelijk te zijn.

6. Mededeling aan weigerachtige huurders

De verhuurder geeft aan de weigerachtige huurders schriftelijk kennis, dat meer dan 70% van de huurders met zijn voorstel heeft ingestemd. Dit kan middels een brief. In de brief hoeft niet meer dan deze mededeling te staan. De verhuurder kan de huurder eventueel opmerkzaam maken op de volgende procedure:

7. Huurder wendt zich tot rechter

De huurder die niet akkoord gaat met het renovatievoorstel kan zich binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder (zie 6) zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek om een uitspraak te doen over de redelijkheid van het renovatievoorstel.

Indien de huurder deze termijn van acht weken laat verlopen, is ook hij definitief gebonden aan het voorstel en zal hij zijn medewerking moeten verlenen.

8. *Toets door de kantonrechter*

Indien de huurder zich tijdig tot de kantonrechter heeft gewend, zal hij het voorstel op haar merites beoordelen. De kantonrechter zal uiteraard rekening houden met het feit dat verreweg de meeste huurders akkoord gaan met het voorstel, maar zal ook acht slaan op de persoonlijke belangen en omstandigheden van de betreffende huurder. Wat immers voor de ene huurder een redelijk voorstel is, hoeft dat nog niet voor de andere te zijn. Het blijft dus mogelijk, dat de kantonrechter het voorstel niet redelijk oordeelt.

In verband met deze laatste mogelijkheid is het verstandig om bij het doen van een renovatievoorstel, dat alleen kan worden uitgevoerd als alle huurders meewerken (zoals het vervangen van een collectieve verwarmingsinstallatie door individuele ketels), een voorbehoud te maken dat de renovatie alleen wordt uitgevoerd als alle huurders meewerken. Zou de verhuurder dat niet doen, dan loopt hij het risico dat huurders die akkoord zijn met het voorstel zullen eisen, dat de verhuurder de renovatie uitvoert.

9. *Huurder werkt alsnog niet mee*

In het geval dat het voorstel van de verhuurder definitief redelijk is, dan kan het nog voorkomen dat een huurder alsnog zijn medewerking weigert en de verhuurder geen toegang tot zijn woning en tot het werk verleent. In dat geval zal de verhuurder zich tot de rechter moeten wenden met het verzoek om de huurder te veroordelen om zijn medewerking aan de werkzaamheden te geven, desnoods onder verbeurte van een dwangsom of onder politiedwang.

10. *Slotopmerking*

Uit het voorgaande mag duidelijk zijn, dat bij het voorbereiden en plannen van onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden het verstandig is om ook rekening te houden met de termijnen die uit de wet voortvloeien (bijv. de acht wekentermijn genoemd onder 7) en de duur van eventuele noodzakelijke procedures. Voor kort gedingen gelden nog redelijk korte termijnen van een paar weken, maar voor een gewone bodemprocedure moet al snel aan ongeveer een jaar worden gedacht.