

205. Wanneer is de verhuurder een verhuiskostenvergoeding verschuldigd bij de renovatie van woonruimte?

MR. E. NIJHOF

Op 22 april 2016 heeft de Hoge Raad prejudiciële vragen beantwoord van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden over de verschuldigheid van verhuiskosten bij de renovatie van woonruimte (ECLI:NL:HR:2016:726). De Hoge Raad scheidt duidelijkheid over de toepasselijke toetsingscriteria. Hij geeft onder meer antwoord op de vraag hoe te oordelen bij een samenloop van renovatie en dringende werkzaamheden, of van belang is wie het initiatief neemt tot renovatie en of een huurder vrijwillig afstand kan doen van de verhuiskostenregeling.

In dit overzichtsartikel wordt dieper ingegaan op de door de Hoge Raad verduidelijkte toetsingscriteria ten aanzien van de verhuiskostenvergoeding bij woonruimte. Eerst komt de casus aan de orde die aanleiding heeft gegeven tot het stellen van de prejudiciële vragen aan de Hoge Raad. Daarna komt het procesverloop aan de orde, gevolgd door de beantwoording van de prejudiciële vragen. Afgesloten wordt met een conclusie, waaruit de gevolgen voor huurrechtelijke praktijk blijken en aanbevelingen voor de praktijk.

Casus

Het geschil dat de aanleiding heeft gevormd voor de prejudiciële beslissing van 22 april 2016 van de Hoge Raad ('de Prejudiciële Beslissing') speelt zich af tussen Stichting Portaal ('Portaal') en twee huurders die woonruimte van Portaal huren in Nijmegen ('Huurders').

In februari 2007 delen Huurders aan Portaal mee dat de woning circa dertig jaar geleden voor het laatst is gerenoveerd. In hun brief sommen zij een groot aantal problemen en gebreken op ten aanzien waarvan zij Portaal verzoeken een oplossing te treffen.

In reactie op dit verzoek laat Portaal weten dat het jaar 2007 zal worden gebruikt om het complex waartoe ook de woonruimte van Huurders behoort 'onder de loep' te nemen. Portaal geeft aan tegen het einde van 2007 meer duidelijkheid te zullen geven over het onderhoud.

In vervolg op het verzoek van Huurders en voornoemde berichtgeving van Portaal, biedt Portaal Huurders begin

december 2007 drie keuzes om de woonruimte weer in goede staat te brengen. Daarbij kan worden gekozen voor de basisaanpak, waarvan Portaal de kosten voor eigen rekening neemt. Ook kunnen Huurders kiezen voor de uitgebreidere basisaanpak+ dan wel de extra uitgebreide basisaanpak++. Die beide laatste opties omvatten extra werkzaamheden bovenop het basisniveau die worden doorberekend in de huur.

Huurders kiezen voor de meest uitgebreide basisaanpak++. Zij bereiken met Portaal overeenstemming over de verhoging (met € 145) van de maandhuur die daarmee gepaard gaat. De maandhuur komt daarmee uit op € 611,82 in plaats van de eerdere € 466,82.

Vanaf augustus 2009 voert Portaal de werkzaamheden in en aan de woning uit. Huurders verblijven tijdens de werkzaamheden gedurende vier maanden in een wisselwoning. De verhuizing naar en van de wisselwoning hebben zij zelf geregeld, waarbij zij hun inboedel deels in de woning hebben achtergelaten en deels hebben meeverhuisd. Zij hebben verder de huur van de woning betaald. Voorts hebben zij de energie- en waterkosten betaald van de woning en de wisselwoning.

In september 2011 hebben Huurders Portaal per e-mail bericht dat zij aanspraak maken op de verhuis- en inrichtingsvergoeding van € 5.264,28 als bedoeld in artikel 11g Besluit beheer sociale-huursector (oud) zoals dat in 2009 gold ('Bbsh'), nu artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW. Portaal betwist die aanspraak, waarna Huurders haar in rechte betrekken.

Procesverloop

Kantonrechter

Bij de kantonrechter van de Rechtbank Gelderland hebben Huurders vervolgens de hiervoor genoemde forfaitaire verhuiskostenvergoeding ex artikel 11g Bbsh van Portaal gevorderd. Portaal heeft betwist dat van renovatie sprake is. De kantonrechter heeft die betwisting van Portaal verworpen. Hij heeft geoordeeld dat van renovatie sprake is en dat die renovatie hier bestaat uit het aanleggen van een vaste trap naar zolder en het aanbrengen van dubbele beglazing. Deze twee vernieuwingen rechtvaardigden naar zijn oordeel de doorgevoerde huurverhoging. Niettemin heeft de kantonrechter eveneens geoordeeld dat ten aanzien van deze vernieuwingen geen verhuizing noodzakelijk was. Na te overwegen dat niet van belang is dat de werkzaamheden op verzoek van Huurders zijn uitgevoerd, heeft hij de vordering van Huurders ten slotte afgewezen.

Hof

Huurders hebben hoger beroep ingesteld. Zij hebben allereerst de door de kantonrechter vastgestelde omvang van de renovatiewerkzaamheden (alleen de trap naar zolder en de dubbele beglazing) bestreden en – in het verlengde daarvan – de rechtvaardiging van de huurverhoging. Daarnaast hebben zij gegriefd tegen de impliciete aanname van de kantonrechter dat onderscheid moet worden gemaakt tussen dringende werkzaamheden ex artikel 7:220 lid 1 BW (waarvoor volgens de kantonrechter geen verhuiskostenvergoeding bestaat) en renovatie ex artikel 7:220 lid 2 BW (waarvoor volgens de kantonrechter wel een verhuiskostenvergoeding bestaat). Zij hebben betoogd dat bij herstel van gebreken en uitvoering van dringende werkzaamheden de verhuurder schadeplichtig is op grond van artikel 7:220 lid 1 BW.

Portaal heeft verweer gevoerd. Bij memorie van antwoord heeft Portaal naar voren gebracht dat de verrichte werkzaamheden bestaan uit groot onderhoud in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW, enkel het woongerief verbeterende veranderingen of toevoegingen en meer renovatiewerkzaamheden dan (inderdaad) enkel de trap naar zolder en de dubbele beglazing. Met dat laatstgenoemde punt ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden heeft Portaal niet beoogd de vorderingen van Huurders in enig opzicht te erkennen.

Primair heeft zij namelijk aangevoerd dat Huurders (nog steeds) geen aanspraak toekomt op de verhuiskostenvergoeding, omdat een huurder daarop naar haar mening geen aanspraak kan maken indien hij daar zelf om verzoekt. Subsidiair heeft Portaal nog gesteld dat alle werkzaamheden als groot onderhoud in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW kwalificeren. Ten slotte heeft zij meer subsidiair aangevoerd dat Huurders ermee hebben ingestemd dat de verhuiskosten voor eigen rekening komen. Volgens Portaal staat de wettelijke regeling toe dat een huurder afstand doet van zijn aanspraak op de verhuiskostenvergoeding. Het hof heeft naar aanleiding van het voorgaande

overwogen dat partijen vragen om een aantal beslissingen, waarover in rechtspraak en literatuur controverses bestaan. Zeker in de lagere jurisprudentie verschillen de uitspraken over het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden.

Zo merkte de kantonrechter van de Rechtbank Utrecht het vervangen van de keuken, douche en toilet aan als dringende werkzaamheid. De huurders hadden in deze zaak aangevoerd dat geen sprake was van dringende

Wie het initiatief neemt tot de renovatie is niet van belang.

werkzaamheden, maar van renovatiewerkzaamheden. Zij konden hun keuken, douche en toilet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet gebruiken terwijl de verhuurder verder een drietal douche/rustwoningen ter beschikking had gesteld. Voorts werden de werkzaamheden bij achttien woningen tegelijk uitgevoerd. De kantonrechter oordeelde in deze zaak echter dat de woning van de huurders niet luxer of comfortabeler was geworden en dat er geen wijzigingen waren in de afmeting of indeling daarvan.¹

De kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam kwalificeerde hetzelfde soort werkzaamheden juist wel als renovatie. Ook hier ging het om werkzaamheden die bij meerdere huurders tegelijk plaatsvonden, waren de voorzieningen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet te gebruiken en had de verhuurder een gebruikswoning ter beschikking gesteld.²

Het hof heeft in de wisselende opvattingen³ aanleiding gezien om de Hoge Raad prejudiciële vragen te stellen op de voet van artikel 392 Rv. Daarbij heeft het hof meegewogen dat het instellen van cassatieberoep in verband met het beperkte financieel belang van deze categorie zaken weinig voor de hand ligt, met als gevolg dat de bedoelde controverses onbeslist blijven, ten koste van de rechtseenheid en rechtsontwikkeling.

Vooruitlopend op deze prejudiciële vragen heeft het hof vastgesteld dat de uitgevoerde werkzaamheden zo ingrijpend waren dat verhuizing door Huurders en hun twee kinderen noodzakelijk was. Het heeft daartoe overwogen dat de werkzaamheden een lange periode van ruim vier maanden in beslag hebben genomen, deels uitgevoerd in koude maanden met regelmatige afsluiting van gas, elektriciteit en water. Op grond van een feitelijke beoordeling van de verrichte werkzaamheden (gehele vernieuwing van keuken en sanitair, verplaatsing van de badkamer, vervanging en isolatie van de eerste verdiepingsvloer enzovoort) komt het hof tot de slotsom dat Huurders

1 Ktr. Utrecht 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028.

2 Ktr. Amsterdam 28 maart 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8687.

3 Zie ook I.C.K. Mol, 'Kroniek renovatie', *TvHB* 2010, nr. 4, p. 158-166 en J.M.G.A. Sengers en P.G.A. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte* (7e herziene druk), Den Haag: Sdu 2015, p. 103.

terecht het dringende advies van Portaal hebben opgevolgd om gebruik te maken van een wisselwoning.⁴

Prejudiciële vragen

Uiteindelijk heeft het hof – verkort weergegeven – de volgende vragen aan de Hoge Raad gesteld:

1. Heeft een huurder aanspraak op een verhuiskostenvergoeding (ex artikel 11g Bbsh (oud), nu artikel 7:220 leden 5 en 6 BW), indien de renovatiewerkzaamheden die tot het tijdelijk verlaten van het gehuurde nopen, worden uitgevoerd op verzoek van de huurder?
2. Maakt het voor de beantwoording van vraag 1 verschil indien de verhuurder dringende werkzaamheden (ex artikel 7:220 lid 1 BW) uitvoert en de huurder hierbij de keuze geeft om met die dringende werkzaamheden

Bij renovatie moet het gaan om toename van het woongenot, bij dringende werkzaamheden om werkzaamheden die tot extra kosten of tot nadeel leiden.

tegelijk ook renovatiewerkzaamheden (ex artikel 7:220 lid 2 BW) te laten uitvoeren die tot het tijdelijk verlaten van het gehuurde nopen? Wanneer is bij groot onderhoud sprake van dringende werkzaamheden en wanneer van renovatie?

3. Komt de rechter de vrijheid toe om bij combinatie van dringende werkzaamheden (ex artikel 7:220 lid 1 BW) en renovatiewerkzaamheden (ex artikel 7:220 lid 2 BW) die samen nopen tot het tijdelijk moeten verlaten van het gehuurde, de verhuiskostenvergoeding (van artikel 11g Bbsh (oud) respectievelijk artikel 7:220 leden 5 en 6 BW) toe te kennen, zonder hiervoor het causaal verband tussen de renovatiewerkzaamheden en de verhuizing te hoeven vaststellen? Maakt het daarbij nog uit of de verhuurder schadeplichtig is op grond van artikel 7:220 lid 1 BW?
4. Is artikel 11g Bbsh (oud) dwingend recht, in de zin dat een huurder geen afstand kan doen van de verhuiskostenvergoeding als hij een redelijk voorstel van de verhuurder (ex artikel 7:220 lid 2 BW) aanvaardt, althans dat hij daarvan alleen afstand kan doen met een uitdrukkelijk in het renovatievoorstel opgenomen bepaling? Maakt het voor het antwoord nog uit of de aanspraak van de huurder is gebaseerd op het (nieuwe) artikel 7:220 lid 5 en 6 BW?

Twee conclusies door A-G Spier

Opvallend is dat voor de Prejudiciële beslissing niet één, maar twee conclusies aanwezig zijn. A-G Spier heeft op verzoek van de Hoge Raad een nadere conclusie genomen

(ECLI:NL:PHR:2016:80), volgend op zijn eerder genomen conclusie bij vervroeging (ECLI:NL:PHR:2016:13).

Achtergrond daarvan is dat A-G Spier meent dat (strikt genomen) niet wordt voldaan aan de voorwaarden die artikel 392 lid 1 Rv stelt om prejudiciële vragen voor te leggen aan de Hoge Raad. Artikel 392 lid 1 Rv stelt onder meer als voorwaarde dat de voor te leggen problematiek in veel andere, soortgelijke kwesties speelt. De A-G stelt in dit kader voorop dat het hier de toepasselijkheid van oud recht (artikel 11g Bbsh (oud)) betreft, terwijl de A-G voorts opmerkt dat niet is gebleken dat de onderhavige problematiek in veel andere geschillen speelt. Om die reden is het in het onderhavige geval niet aangewezen om de prejudiciële vragen te beantwoorden volgens de A-G.

Bij de wijziging van het Burgerlijk Wetboek in februari 2010 is de oude regeling van artikel 11g Bbsh (oud) overgebracht naar het nieuwe artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW. De nieuwe regeling is in werking getreden op 27 februari 2010 en geldt voor verhuizingen op en na die datum.⁵ In dat laatste ligt volgens de A-G het beletsel voor beantwoording van de prejudiciële vragen. Per 27 februari 2010 hebben wij immers te maken met de nieuwe regeling van artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW, die volgens de A-G één kenmerkend verschil vertoont met de oude regeling: de oude regeling was van dwingend recht, de nieuwe regeling is dat niet.⁶ Daarmee zijn er volgens de A-G weinig nieuwe gevallen die nog binnen het oude dwingendrechtelijke toepassingskader vallen van artikel 11g Bbsh (oud).

Uit de Prejudiciële Beslissing blijkt dat de Hoge Raad dat anders ziet: zowel de oude als de nieuwe regeling zijn van dwingend recht, met als gevolg dat ook onder het huidige recht geen afwijkingsmogelijkheid bestaat voor de verhuurder. Vermoedelijk is dit er de aanleiding voor geweest dat de Hoge Raad een pragmatische aanpak heeft gehanteerd en de A-G heeft verzocht de door het hof gestelde vragen alsnog zoveel mogelijk te beantwoorden in een nadere conclusie.⁷ De reden voor de omstandigheid dat de Hoge Raad de A-G niet volgt, blijkt te liggen in de totstandkomingsgeschiedenis van artikel 7:220 BW. Deze komt hierna aan de orde, bij het antwoord op de vierde prejudiciële vraag.

Beantwoording van de prejudiciële vragen

Het antwoord van de Hoge Raad op de aan hem voorgelegde prejudiciële vragen komt op het volgende neer.

Vraag 1

Niet van belang is of de renovatie plaatsvindt op verzoek of initiatief van de huurder. Voor de toepassing van artikel

4 Hof Arnhem-Leeuwarden 2 juni 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3900, r.o. 3.7

5 Wet van 4 februari 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie), *Stb.* 2010, 90 art. II en III.
6 Zie punt 1.4 van de nadere conclusie van A-G Spier (ECLI:NL:PHR:2016:80). Zie tevens punt 4.6 tot en met 4.12 van de eerste conclusie van A-G Spier (ECLI:NL:PHR:2016:13), voor de overwegingen die de A-G tot deze slotsom leiden.
7 Zie ook punt 1.2 van de nadere conclusie van A-G Spier (ECLI:NL:PHR:2016:80).

11g Bbsh (oud) dan wel artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW is uitsluitend van belang dat sprake is van renovatie in de zin van de wet die verhuizing noodzakelijk maakt.⁸

Vraag 2

De verhuiskostenvergoeding is slechts verschuldigd indien sprake is van renovatie en de werkzaamheden die voor renovatie nodig zijn het ook noodzakelijk maken dat de huurder verhuist.

De verhuiskostenregeling ziet volgens de Hoge Raad niet op de situatie dat er uitsluitend dringende of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht en deze dringende of andere onderhoudswerkzaamheden het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist.

In de situatie waarin renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden ('groot onderhoud') is volgens de Hoge Raad doorslaggevend of de renovatiewerkzaamheden op zichzelf beschouwd en ongeacht de overige werkzaamheden het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist.⁹

Vraag 3

De Hoge Raad stelt voorop dat de vraag of sprake is van renovatie, dan wel dringende werkzaamheden, dan wel een samenloop van beide door de feitenrechter dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het concrete geval. De Hoge Raad geeft daarbij enkele beoordelingsmaatstaven ter verduidelijking van de begrippen renovatie en dringende werkzaamheden.

Renovatie (ex artikel 7:220 lid 2 BW) behelst zowel 'sloop met vervangende nieuwbouw' als 'gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging.' De renovatie dient te leiden tot een toename van het woongenot als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. Blijkens de parlementaire geschiedenis is het enkel uitbreiden van de aan de huurder geboden service ontoereikend om te kunnen spreken van renovatie. Toename van het woongenot is dus het leidende criterium bij renovatie.

Dringende werkzaamheden (ex artikel 7:220 lid 1 BW) hebben blijkens de parlementaire geschiedenis betrekking op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot nadeel zouden kunnen leiden. Anders dan bij renovatie, zijn dringende werkzaamheden dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot.

Vraag 4

De nieuwe regeling van artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 is van dwingend recht, evenals de regeling van artikel 11g Bbsh (oud). De huurder kan dientengevolge geen afstand van doen van de rechtsgevolgen die aan deze regeling zijn verbonden, waaronder het recht op het in artikel 7:220 lid 6 BW genoemde minimumbedrag aan verhuiskostenvergoeding.

De Hoge Raad leidt in de eerste plaats uit het oude Bbsh zelf af dat artikel 11g Bbsh (oud) een dwingendrechtelijk karakter had. De Hoge Raad leidt dit af uit artikel 49 lid 1 Bbsh (oud). Voornoemd artikel gaf de minister de mogelijkheid om afwijkingen van het Bbsh (oud) toe te staan, voor zover die mogelijkheid door de minister werd benut 'ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van de volkshuisvesting zijn.' In voornoemde afwijkingsbevoegdheid ligt volgens de Hoge Raad besloten dat die bevoegdheid de uitzondering vormde op de hoofdregel dat het oude Bbsh dwingend recht bevatte.¹⁰ Dat de nieuwe regeling eveneens dwingendrechtelijk van aard is, leidt de Hoge Raad af uit het volgende.

Hij stelt voorop dat de regeling van artikel 11g Bbsh (oud) bij Wet van 4 februari 2010 is overgebracht naar artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW. Oogmerk van de wetgever daarbij was om de uit de verhuiskostenregeling voortvloeiende bescherming – die tot dan toe alleen gold voor sociale verhuurders – uit te breiden tot particuliere verhuurders. Blijkens de parlementaire geschiedenis van de Wet van 4 februari 2010 heeft de huurder daarbij altijd recht op de minimumbijdrage als bedoeld in artikel 7:220 lid 6 BW.¹¹

De Hoge Raad stelt daar tegenover dat artikel 7:242 leden 1 en 2 BW een opsomming bevat van de bepalingen waarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Artikel 7:220 BW wordt daarin niet vermeld, hetgeen er juist op zou duiden dat artikel 7:220 BW van regelend recht is. Ook de parlementaire geschiedenis bij artikel 7:242 BW vermeldt artikel 7:220 BW niet.¹²

De Hoge Raad acht bij dat laatste echter van doorslaggevend belang dat artikel 7:220 BW ten tijde van de totstandkoming van artikel 7:242 BW nog slechts de

Doorslaggevend is of de renovatie op zich tot verhuizing noopt.

huidige leden 1 tot en met 4 kende. De leden 5 tot en met 7 werden pas bij Wet van 4 februari 2010 aan de tekst van artikel 7:220 BW toegevoegd.¹³ Daarmee heeft men bij de totstandkoming van artikel 7:242 BW dientengevolge nog geen rekening kunnen houden.

Het is uiteindelijk vanwege deze chronologie in de totstandkomingsgeschiedenis dat de Hoge Raad tot het oordeel komt dat artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 van dwingendrechtelijke aard is. Die uitleg strookt (het meeste) met het hierboven genoemde oogmerk van de wetgever om de verhuiskostenregeling op alle particuliere verhuurders van toepassing te doen zijn en de huurder altijd aanspraak te geven op de minimumbijdrage van artikel 7:220 lid 6 BW.

¹⁰ Zie r.o. 3.6.1 van de Prejudiciële Beslissing.

¹¹ Zie r.o. 3.6.2 van de Prejudiciële Beslissing.

¹² Zie r.o. 3.6.3 van de Prejudiciële Beslissing.

¹³ Ibid.

⁸ Zie r.o. 3.5 van de Prejudiciële Beslissing.

⁹ Zie r.o. 3.4.3 van de Prejudiciële Beslissing.

Conclusie

De Hoge Raad heeft met de Prejudiciële Beslissing belangrijke richtlijnen gegeven ten aanzien van de verhuiskostenvergoeding bij woonruimte. Die richtlijnen gelden voor alle particuliere verhuurders.

In de eerste plaats kwam aan de orde dat niet van belang is wie het initiatief of verzoek tot renovatie doet. Bepalend is of de renovatie verhuizing noodzakelijk maakt.

De Hoge Raad heeft daarbij beoordelingsmaatstaven gegeven voor de vraag wanneer sprake is van renovatie

ding verschuldigd. Indien (gedeeltelijk) sprake mocht zijn van renovatiewerkzaamheden, zal een verder belang voor verhuurders erin zijn gelegen om aan te tonen dat de renovatiewerkzaamheden niet tot verhuizing nopen. Voor huurders geldt het tegenovergestelde. Hun belang ligt erin dat de voorliggende werkzaamheden tenminste gedeeltelijk kunnen worden gekwalificeerd als renovatiewerkzaamheden. Verder zullen zij moeten aantonen dat die renovatiewerkzaamheden nopen tot verhuizing. Indien zij daarin slagen, is het gevolg daarvan dat hun verhuurder is gebonden aan de minimumvergoeding van artikel 7:220 lid 6 BW.¹⁴

Dat laatste kan ingrijpende gevolgen hebben voor een particuliere verhuurder, zeker wanneer die overgaat tot renovatie van één of meerdere wooncomplexen. De redelijkheid van een voorstel tot renovatie (ex artikel 7:220 lid 2 en 3 BW) zal immers mede worden getoetst aan de hand van de verhuiskostenvergoeding die de verhuurder zijn huurder(s) aanbiedt. De verhuiskostenvergoeding in dit voorstel zal ten minste even hoog moeten zijn als dwingendrechtelijk geldende minimumvergoeding van artikel 7:220 lid 6 BW die de betreffende huurder(s) zonder meer toekomt. Het wordt voor particuliere verhuurders dan ook nog belangrijker om zich op voorhand deugdelijk te laten adviseren.

De huurder kan geen afstand doen van de verhuiskostenvergoeding.

dan wel van dringende werkzaamheden. Leidend criterium bij renovatie is een toename van het woongenot. Dringende werkzaamheden zijn daarop niet steeds gericht. Leidend criterium bij dringende werkzaamheden is of het werkzaamheden betreft die bij uitstel tot extra kosten of tot nadeel zouden kunnen leiden. De feitenrechter zal aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval dienen te beoordelen van welke soort werkzaamheden sprake is. Is sprake van een samenloop van renovatie en dringende werkzaamheden (groot onderhoud), dan is beslissend of de renovatie – op zichzelf beschouwd – noopt tot verhuizing. Slechts dan zal de verhuurder een verhuiskostenvergoeding verschuldigd zijn aan de huurder.

Aanbevelingen voor de praktijk

Voor verhuurders bestaat daarmee in de eerste plaats een groot belang bij het kwalificeren van alle werkzaamheden als dringende werkzaamheden. Bij uitsluitend dringende werkzaamheden is immers geen verhuiskostenvergoe-

Over de auteur

Mr. Edwin Nijhof is advocaat bij Straatman Koster Advocaten.

¹⁴ Met ingang van 2 maart 2016 bedraagt deze minimumbijdrage € 5.892.



Zeker weten dat u er samen wel uitkomt



Mediation Verdiepende kennis

Met de Sdu titels en opleidingen op het vlak van mediation heeft u alle vakinformatie tot uw beschikking om uw cliënt echt verder te helpen. Sdu heeft diverse relevante titels voor het brede palet aan onderwerpen binnen mediation, waaronder (echt)scheiding, bestuursrecht, strafrecht en arbeidsrecht. Sdu is de uitgever van het *Tijdschrift Conflicthantering*, van het standaardwerk *Handboek Mediation* en diverse andere boektitels waaronder de *Mediationreeks*.

Voor elke professional bieden we de passende vakinformatie.

Meer informatie of bestellen [sdu.nl/juridisch/mediation](https://www.sdu.nl/juridisch/mediation)

Sdu

oprecht
de beste
keuze