

Renoveren met succes

Praktische leidraad
voor verhuurders
van woonruimte



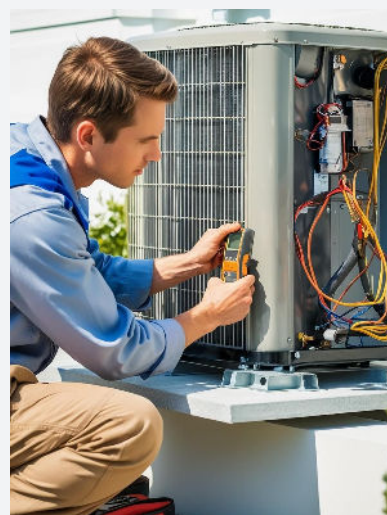
© 2025, Law&Pepper Advocaten

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande toestemming van Law&Pepper Advocaten worden verveelvoudigd of worden gedeeld. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave grote zorg is besteed, aanvaardt Law&Pepper Advocaten geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

1. Inleiding	3
2. Algemeen	4
3. Dringende werkzaamheden	5
3.1 Wanneer zijn werkzaamheden 'dringend'?	5
3.2 Gedoogplicht van de huurder	5
3.3 Financiële componenten	6
4. Renovatie	7
4.1 Redelijk voorstel	7
4.2 Aanknopingspunten	8
4.3 Houvast voor verhuurders	9
4.4 Huurder werkt niet mee	10
5. Complexgewijze renovatie	11
5.1 70 procent-regeling	11
5.2 Huurder werkt niet mee	12
6. Verhuiskostenvergoeding	13
6.1 Noodzaak tot verhuizing	13
6.2 Contractueel afwijken	14
6.3 Redelijke en passende alternatieve voorziening	14
7. Overige werkzaamheden	15
8. De zes onmisbare stappen	16
8.1 Voorbereiding en haalbaarheidsonderzoek (stap 1)	16
8.2 Informeren en betrekken van huurders (stap 2)	16
8.3 Schriftelijke kennisgeving en instemmingsprocedure (stap 3)	17
8.4 Individuele afspraken en eventuele herhuisvesting (stap 4)	17
8.5 Uitvoering werkzaamheden (stap 5)	17
8.6 Oplevering en afronding (stap 6)	17
9. Cursusaanbod	18

1. Inleiding

Verhuurders van woonruimte zijn al meer en meer bezig met het verduurzamen van hun woningbestand. Zo worden steeds vaker (en beter) isolatiemaatregelen getroffen en kiezen verhuurders voor het duurzaam verwarmen van hun woningen met een (hybride) warmtepomp. Van overheidswege worden ook steeds strengere eisen aan huurwoningen gesteld.



Verreweg de meeste huurders juichen een energiezuinige woning toe. Dit resulteert immers in lagere stookkosten. Bij de huurders die geen medewerking verlenen aan het verduurzamen van hun woning, wordt relevant of en in hoeverre verhuurders de door hen gewenste werkzaamheden kunnen afdwingen. Dit hangt onder meer af van de soort werkzaamheden die de verhuurders uit wensen te voeren. Bij renovatieprojecten komen vaak meerdere soorten werkzaamheden samen.

In dit e-book wordt nader ingegaan op de diverse soorten werkzaamheden uit een (renovatie)voorstel en de rechten en plichten die daaruit voor huurders en verhuurders voortvloeien. Nadat vervolgens stil is gestaan bij de 'complex-gewijze' renovatie en de verhuiskostenvergoeding, wordt in paragraaf 8 het renovatieproject uitgewerkt in zes voor de verhuurder onmisbare stappen.

Dit e-book betreft een praktische leidraad voor verhuurders van woonruimte die een renovatieproject willen starten.



2. Algemeen

De huurder van woonruimte is naar Nederlands recht goed beschermd. Niet voor niets worden in de wet eerst de verplichtingen van de verhuurder uitgewerkt (art. 7:203 e.v. BW), voordat in wordt gegaan op de verplichtingen die de huurder zoal heeft (art. 7:212 e.v. BW).

De hoofdverplichting van de verhuurder is om de woonruimte aan de huurder ter beschikking te stellen (art. 7:203 BW). De verhuurder mag de huurder, nadat de woning aan de huurder in gebruik is gegeven, in beginsel niet hinderen in zijn gebruik ('rustig genot'). Die gevallen waarin de verhuurder dat wel mag, volgen uit de wet.

Zo volgt uit de wet dat de huurder - vroeg of laat - werkzaamheden aan de door hem gehuurde woning moet gedogen, ook al vormen deze een inbreuk op zijn rustig genot (art. 7:220 BW). Het antwoord op de vraag of en zo ja, wanneer de huurder bepaalde werkzaamheden moet gedogen, hangt af van de aard van die werkzaamheden (de 'kwalificatie'). Gaat het om dringende werkzaamheden (art. 7:220 lid 1 BW), renovatie (art. 7:220 lid 2 BW) of overige werkzaamheden?

Het onderscheid tussen de verschillende soorten werkzaamheden lijkt onbenullig, maar is dat niet. Uit de kwalificatie vloeien, zoals gezegd, verschillende rechten en verplichtingen voor huurders en verhuurders voort. Op de verschillende soorten werkzaamheden en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen wordt in de volgende paragrafen afzonderlijk ingegaan.

3. Dringende werkzaamheden

De eerste categorie werkzaamheden zijn de dringende werkzaamheden (art. 7:220 lid 1 BW). Hieronder worden zowel herstelwerkzaamheden (het verhelpen van gebreken als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW, zie art. 7:206 lid 1 BW) als preventief onderhoud (ter voorkoming van gebreken aan een woning) verstaan. Over het algemeen zijn het werkzaamheden die – anders dan bij renovatiewerkzaamheden – niet leiden tot een toename van het huurgenot (kort gezegd: een verbetering van de woning).

3.1 Wanneer zijn werkzaamheden ‘dringend’?

Dringend zijn de werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten, schade aan de woning (of omliggende woningen) of ander nadeel (zouden kunnen) leiden. Van nadeel kan snel sprake zijn. Zo kan uitstel van werkzaamheden leiden tot hogere herstelkosten, het mislopen van subsidie, maar ook tot het mislopen van schaalvoordelen (wat met name speelt bij ‘complexgewijze’ renovaties).

3.2 Gedoogplicht van de huurder

Een huurder moet volledig medewerking verlenen aan de uitvoering van dringende werkzaamheden. Doet de huurder dat niet, dan kan de verhuurder zijn medewerking in kort geding afdwingen (vaak gepaard met een tijdelijke en gedeeltelijke ontruiming van de woning). Het structureel niet verlenen van medewerking kan zelfs slecht huurderschap (in de zin van art. 7:213 BW) opleveren. Een huurder riskeert daarmee zijn huurrechten.

3.3 Financiële componenten

Aan iedere woning moeten vroeg of laat werkzaamheden verricht worden. Zo moet een lekkage zo spoedig mogelijk worden gerepareerd, een cv-ketel jaarlijks worden onderhouden en op enig moment zelfs vervangen worden.

Omdat het voor een huurder voorzienbaar is dat zijn verhuurder op enig moment werkzaamheden moet uitvoeren, levert het enkele feit dat deze een inbreuk vormen op het rustig genot in beginsel geen gebrek op. Van recht op bijvoorbeeld huurprijsvermindering (art. 7:207 lid 1 BW) is daarom niet snel sprake. Eventuele kosten die de huurder moet maken om de verhuurder in de gelegenheid te stellen om de dringende werkzaamheden uit te voeren, zullen ook niet snel voor vergoeding in aanmerking komen.

4. Renovatie

Renovatie is een breed begrip; hieronder wordt juridisch gezien zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan (art. 7:220 lid 2 BW). Het enkel vernieuwen van zaken, zoals een keuken of badkamer, is onvoldoende om te spreken van renovatie.

Renovatieworkzaamheden worden geacht te leiden tot een toename van het huurgenot (de huurder moet er zegge op vooruitgaan). Omdat dit objectief wordt getoetst, doet het er niet toe wat de huurder in kwestie van de werkzaamheden en zijn huurgenot vindt.

4.1 Redelijk voorstel

Een huurder is, anders dan bij dringende werkzaamheden, niet zonder meer verplicht om medewerking te verlenen aan de uitvoering van renovatieworkzaamheden. De verhuurder zal de huurder eerst een redelijk voorstel moeten doen.

In de wet is niet bepaald wanneer sprake is van een redelijk voorstel (op de zogenoemde 70 procent-regeling ga ik in paragraaf 5.1 in). In de wetsgeschiedenis (*Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3*) zijn wel aanknopingspunten te vinden. Zo is daarin opgemerkt dat het voorstel redelijk moet zijn gelet op zowel de belangen van de verhuurder, huurder als eventuele legale en illegale onderhuurder(s).

4. Renovatie

4.2 Aanknopingspunten

Bij de beantwoording van de vraag of een voorstel redelijk is, spelen de volgende zes punten een rol:

1. de aard van de werkzaamheden (wat gaat er gebeuren?);
2. de noodzaak van de medewerking van de huurder;
3. de financiële consequenties voor de verhuurder (als de huurder niet meewerkt);
4. de huurprijsverhoging voor de huurder (in redelijke verhouding tot de door de verhuurder gemaakte kosten);
5. de mogelijkheid van een vervangend huurobject; en
6. de overige omstandigheden van het geval (zoals persoonlijke omstandigheden van de huurder).

4. Renovatie

4.3 Houvast voor verhuurders

De hiervoor genoemde aanknopingspunten zijn in de rechtspraak verder uitgewerkt. De volgende punten bieden verhuurders houvast bij het maken van een voorstel:

1. het voorstel moet reëel (**tip:** beeld je in wat je voor jezelf of een dierbare reëel zou vinden) en duidelijk (taalniveau B1 en afbeeldingen waar mogelijk) zijn;
2. vermeld moet worden wat er wanneer (data/tijdstippen) gaat gebeuren;
3. maak de huurder duidelijk waarom de werkzaamheden nodig zijn;
4. geef aan wat de huurder kan verwachten qua overlast (geluid, stof, afval, bereikbaarheid, etc.);
5. maak duidelijk of de huurder zijn woning tijdelijk moet verlaten;
 - a. zo ja, geef aan of er een wisselwoning beschikbaar is;
 - b. zo nee, geef aan of de huurder een verhuiskostenvergoeding ontvangt (zie paragraaf 6.1);
6. Geef aan of de huurder nog andere vormen van compensatie (financieel dan wel materieel) ontvangt.

4. Renovatie

4.4 Huurder werkt niet mee

Weigert de huurder - ondanks dat hij daartoe meerdere keren is aangesproken en -geschreven - een voorstel te aanvaarden en medewerking aan de uitvoering van renovatiewerkzaamheden te verlenen, rest er niets anders dan de redelijkheid van het voorstel te laten vaststellen in een bodemprocedure. Het is dan wel aan de verhuurder om de redelijkheid van zijn voorstel aan te tonen. De rechter toetst de redelijkheid van het voorstel.

Mocht de verhuurder de uitkomst van de bodemprocedure niet kunnen afwachten, kan hij onder omstandigheden een kort geding tegen de huurder starten. De huurder kan daarin worden veroordeeld om - vooruitlopend op de uitkomst in de bodemprocedure - medewerking te verlenen aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden (al dan niet door de woning tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen).

5. Complexgewijze renovatie

Bij renovatie van tien of meer woningen die een 'bouwkundige eenheid'[^] vormen, is de wetgever de verhuurder bewijstechnisch tegemoetgekomen met de zogenoemde 70 procent-regeling.

5.1 70 procent-regeling

Op basis van de 70 procent-regeling wordt een voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer 70% (of meer) van de betrokken huurders met het voorstel heeft ingestemd (art. 7:220 lid 3 BW).

Nadat 70% of meer instemming is behaald, is het aan de verhuurder om alle betrokken huurders hierover – bij voorkeur schriftelijk – te informeren. De huurders die niet met het voorstel hebben ingestemd, hebben vervolgens acht weken de tijd om een beslissing van de rechter te vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Tip: stuur naar alle huurders die niet van zich hebben laten horen of niet met het voorstel hebben ingestemd, de voornoemde kennisgeving per aangetekende post of deurwaardersexploot. Zo weet je zeker dat en wanneer de termijn van acht weken aanvangt.

[^]De definitie van een 'bouwkundige eenheid' is niet uitgewerkt in de wet. Het gaat om woningen die onder één bouwvergunning zijn gebouwd en/of met een bepaalde (planologische of bouwtechnische) samenhang. In de rechtspraak wordt bijvoorbeeld de volgende definitie aangehouden: woningen die onder één bouwvergunning zijn gebouwd, aan dezelfde kant van de straat liggen en tot hetzelfde bouwblok behoren (Hof Amsterdam 11 juni 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:1798).

5. Complexgewijze renovatie

5.2 Huurder werkt niet mee

De stelplicht en bewijslast dat het voorstel jegens een huurder niet redelijk is, ligt bij de huurder. Laat een huurder de termijn van acht weken onbenut verstrijken, staat de redelijkheid van het voorstel vast en is de huurder gehouden om aan de renovatie medewerking te verlenen. Mocht de huurder dat alsnog niet doen, kan de verhuurder de medewerking (eventueel gepaard met een tijdelijke en gedeeltelijke ontruiming van de woning) in kort geding afdwingen.

6. Verhuiskostenvergoeding

Als een huurder vanwege renovatiewerkzaamheden (dus niet vanwege dringende- of overige werkzaamheden) zijn woning tijdelijk moet verlaten, kan hij aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding (art. 7:220 lid 5 BW).

6.1 Noodzaak tot verhuizing

Bij de beoordeling of er een noodzaak tot verhuizing bestaat, zijn niet alleen de aard en omvang van de renovatiewerkzaamheden relevant. Persoonlijke omstandigheden kunnen het voor een huurder ook noodzakelijk maken om zijn woning te verlaten.

Een – in de coronapandemie ontstaan – voorbeeld is de thuiswerkende huurder aan wie door zijn werk- of opdrachtgever geen werkruimte ter beschikking is gesteld.

Voor een huurder van zelfstandige woonruimte bedraagt de verhuiskostenvergoeding (vanaf 28 februari 2025) € 7.673,- (art. 7:220 lid 6 BW jo. de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie). Daarbij doet niet ter zake hoe lang de huurder ergens anders heeft verbleven en/of de huurder daarbij (een deel van) zijn inboedel heeft moeten verplaatsen. Dat komt doordat de verhuiskostenvergoeding een 'forfaitair' karakter heeft. Het bedrag is gebaseerd op de kosten die normaal gesproken bij een verhuizing worden gemaakt.



6. Verhuiskostenvergoeding

6.2 Contractueel afwijken

De regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding is van dwingendrechtelijke aard. Dit betekent dat niet (ten nadele van de huurder) van de regeling kan worden afgeweken en de huurder (dus) ook recht heeft op het minimumbedrag als hij niet of nauwelijks kosten heeft gemaakt. Maakt de huurder meer kosten, dan komen die afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking (art. 7:220 lid 2 jo. lid 1 BW).

6.3 Redelijke en passende alternatieve voorziening

Als de verhuurder tijdens de renovatiewerkzaamheden een redelijke en passende alternatieve voorziening ter beschikking stelt, kan de huurder geen aanspraak maken op de minimumbijdrage. Dit geldt ook als deze weliswaar is aangeboden, maar de huurder er geen gebruik van maakt. Denkbaar is – gelet op het voorbeeld van de thuiswerkende huurder – dat de verhuurder werkplekken ter beschikking stelt. Verhuurders bieden in de praktijk veelal uitsluitend een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning aan.

De hoogste rechter in Nederland (de Hoge Raad) heeft enkele criteria geformuleerd op basis waarvan beoordeeld kan worden of een wisselwoning als redelijk en passend kan worden beschouwd. Zo kan onder meer gekeken worden naar de ligging en kwaliteit van de wisselwoning, de duur van het verblijf in de wisselwoning en de vraag of (een deel van) de inboedel moet worden verplaatst.

7. Overige werkzaamheden

Overige werkzaamheden zijn, zoals de naam al doet vermoeden, een restcategorie. Het gaat om werkzaamheden die niet dringend zijn én niet leiden tot een toename van het huurgenot. Denk hierbij aan het wijzigen van de indeling van de woning.

Overige werkzaamheden zijn niet afdwingbaar; de instemming van de huurder is noodzakelijk (het komt aan op aanbod en aanvaarding, art. 6:217 BW).

8. De zes onmisbare stappen

STAP

1

Voorbereiding en haalbaarheidsonderzoek

- I. Onderzoek de noodzaak en haalbaarheid van het renovatieproject op zowel technisch, financieel als juridisch gebied.
- II. Kwalificeer de diverse soorten werkzaamheden (dringende werkzaamheden, renovatie en/of overige werkzaamheden).
- III. Onderzoek of sprake is van een bouwkundige eenheid (en toepasselijkheid van de 70 procent-regeling).

STAP

2

Informereren en betrekken van huurders

- I. Stel een helder communicatieplan op; wanneer, door wie (voorkeur: één aanspreekpunt) en hoe(vaak) huurders worden geïnformeerd over het renovatieproject.
- II. Organiseer één (maar bij voorkeur meerdere) informatieavond(en). Creëer draagvlak onder de huurders.
- III. Bespreek de plannen met de huurders en leg vooral ook uit wat de gevolgen voor de huurders zijn (als in: moeten huurders tijdelijk verhuizen, worden zij geconfronteerd met een huurverhoging, gaan zij (ernstige) overlast ondervinden, etc.).
- IV. Bied huurders de mogelijkheid om hun zorgen en wensen kenbaar te maken. Ontzorg en neem, waar mogelijk, wensen nog mee in de planvorming.

STAP
3

Schriftelijke kennisgeving en instemmingsprocedure

- I. Informeer de huurders schriftelijk over de plannen. Vervat de plannen bijvoorbeeld in een bewonersboekje ('voorstel').
- II. Vraag de huurders schriftelijk in te stemmen met het voorstel.
- III. Ga bij die huurders die niet hebben gereageerd of ingestemd, op huisbezoek. Probeer eventuele pijnpunten weg te nemen.
- IV. Als 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, informeer dan alle betrokken huurders dat 70% instemming is behaald.

STAP
4

Individuele afspraken

- I. Indien maatwerk wordt geleverd en er op individueel niveau afspraken worden gemaakt (bijvoorbeeld met huurders op leeftijd of een handicap), leg deze schriftelijk vast.

STAP
5

Uitvoering werkzaamheden

- I. Houd huurders op de hoogte van de voortgang van de werkzaamheden.
- II. Minimaliseer overlast waar mogelijk.
- III. Beantwoord vragen en wikkel klachten van huurders zo spoedig mogelijk af.

STAP
6

Oplevering en afronding

- I. Controleer of de werkzaamheden conform het voorstel zijn uitgevoerd.
- II. Voer samen met de huurders een inspectie uit. Maak bij voorkeur foto's van de woningen en de uitgevoerde werkzaamheden. Laat de huurders ook tekenen voor correcte oplevering en noteer eventuele opleveringspunten.
- III. Geef een duidelijke uitleg over eventuele nieuwe voorzieningen in de woning.

9. Cursusaanbod

law&
pepper

ADVOCATEN

Meer weten? Law&Pepper verzorgt regelmatig cursussen. Zo ook over de renovatieregeling. Vanzelfsprekend wordt de inhoud van de cursus afgestemd op jouw organisatie.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan vrijblijvend contact op.

law&
pepper
ADVOCATEN

Onderwerpen

- Dringende werkzaamheden (art. 7:220 lid 1 BW)
- Renovatiewerkzaamheden (art. 7:220 lid 2 BW)
 - (Redelijk) renovatievoorstel
 - Verhuiskostenvergoeding
 - Complexgewijze renovatie (70 procent-regeling)
 - Bouwkundige eenheid
- Overige werkzaamheden (-)
- Samenloop dringende-/renovatie-/overige werkzaamheden
- Plan van aanpak
- Tips en tricks
- Vragenronde

www.lawandpepper.com

**Maak
kennis
met**

**law&
pepper**
ADVOCATEN



Adri Smidt

Advocaat huurrecht

✉ adrismidt@lawandpepper.com

☎ 06 - 46 73 49 71

in Verbinden op LinkedIn?

www.lawandpepper.com

