

Kan ik als verhuurder de woning renoveren en een hogere huur vragen?

Edzard Veldhuizen

Inleiding

Veel eigenaren van woningen willen de door hen verhuurde woning verduurzamen. Verduurzaming van woningen komt immers steeds hoger op de agenda te staan, wat onder andere het gevolg is van Europese regelgeving. Daarnaast krijgen verhuurders zelf ook steeds meer besef van de noodzaak van verduurzaming met het oog op het klimaat of milieu. De vraag die dan regelmatig opkomt bij verhuurders is of zij die kosten van de verduurzaming kunnen doorbelasten aan de huurders.

Wanneer is sprake van renovatie?

Van 'renovatie' is sprake als de werkzaamheden leiden tot een toename van het woongenot bij vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van bestaande bouw.¹

Is een huurder verplicht om mee te werken aan renovatie?

Bij renovatie is instemming van de huurder nodig. De huurder is verplicht om mee te werken aan renovatie als hem een redelijk (renovatie)voorstel is gedaan door de verhuurder. Volgens de wetsgeschiedenis zal het renovatievoorstel doorgaans bevatten:

- de aard van de werkzaamheden;
- de noodzaak van medewerking van de huurder;
- de financiële consequenties voor de verhuurder;
- de huurprijsverhoging voor de huurder;
- de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder;*
- de overige omstandigheden van het geval.²

¹ HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, r.o. 3.4.2.

² K. Keij, 'Wat is een redelijk renovatievoorstel?', TvHB 2023/5, p. 270-275 onder verwijzing naar Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 31.



* Op de mogelijkheid van een vervangend huurobject hoeft vanzelfsprekend alleen te worden ingegaan als verhuizing noodzakelijk is. In dat geval zal de verhuurder ook een verhuiskostenvergoeding moeten betalen aan de huurder.

Als de huurder niet instemt met het renovatievoorstel, kan het voorstel ter beoordeling aan de kantonrechter worden voorgelegd. Als het voorstel volgens de rechter redelijk is, is de huurder verplicht om mee te werken aan de renovatie in die zin dat de huurder de werkzaamheden moet gedogen.

Heeft de verhuurder na renovatie recht op een hogere huurprijs?

Dat de rechter het renovatievoorstel redelijk vindt, brengt niet automatisch mee dat de huurder de voorgestelde huurverhoging verschuldigd is.³ De hoofdregel is dat de huurder pas een hogere huurprijs verschuldigd is als hij daarmee heeft ingestemd.

3. Kamerstukken II 1999/00, 26 089, nr. 6, p. 23.

Het oordeel van de rechter dat het voorstel redelijk is, betekent niet dat de huurder met het voorstel heeft ingestemd.⁴

Als het niet lukt om overeenstemming te krijgen over een hogere huurprijs, kan de huurcommissie worden ingeschakeld of een gerechtelijke procedure bij de kantonrechter worden gestart. De huurcommissie of de kantonrechter zullen dan oordelen of er een hogere huurprijs verschuldigd is en zo ja, hoe hoog die huurprijs zal zijn.⁵

Het inschakelen van de huurcommissie moet binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen. Het is onzeker of deze termijn ook voor een (rechtstreekse) procedure bij de kantonrechter geldt. In literatuur en rechtspraak wordt hier verschillend over gedacht.⁶

Het is dan ook verstandig om voor alle zekerheid de termijn van drie maanden in acht te nemen.

Een procedure bij de kantonrechter is ook mogelijk nadat de huurcommissie heeft beslist. Partijen kunnen namelijk in beroep gaan bij de kantonrechter. Dit beroep moet dan binnen acht weken na verzending van de beslissing worden ingesteld.⁷

Met welk bedrag wordt de huurprijs verhoogd?

Om te bepalen met welk bedrag de huurprijs wordt verhoogd wordt gekeken naar de renovatiekosten die de verhuurder maakt. De investering van de verhuurder moeten kunnen worden terugverdiend binnen de economische levensduur van de verbeteringen van/aan de woning.

⁴ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/121.

⁵ Art. 7:255 BW voor niet-geliberaliseerde woonruimte en art. 7:255a BW voor geliberaliseerde woonruimte.

⁶ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/262, mede onder verwijzing naar De Groot, in: GS Huurrecht, art. 7:255 BW, aant. 3.1 en 4.1, De Jonge 2019, p. 559 en Ktr. Amsterdam 5 februari 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ2395.

⁷ Art. 7:262 lid 1 BW.

In het beleidsboek 'Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering' van de huurcommissie staat een tabel waarin veelvoorkomende renovatiewerkzaamheden staan vermeld inclusief de economische levensduur waar de huurcommissie in haar berekening van uitgaat.⁸ De huurverhoging wordt dan bepaald door de renovatiekosten te delen door het aantal maanden van de economische levensduur.

De subsidies die de verhuurder heeft ontvangen worden van de totale kosten afgetrokken. Daarnaast worden rentekosten in de berekening meegenomen. Het gaat dan om de rentekosten die de verhuurder zou hebben als hij voor de kosten een hypothecaire geldlening zou moeten afsluiten op basis van annuïteit zonder NHG en met een rentevaste periode van 10 jaar. In het beleidsboek staat een formule aan de hand waarvan de huurverhoging kan worden berekend.

Maakt het nog uit of de woonruimte geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd is?

Het voorgaande geldt zowel voor geliberaliseerde als niet-geliberaliseerde woonruimte. In de praktijk wordt dit ook wel gereguleerde sector en vrije sector genoemd. Voor niet-geliberaliseerde woonruimte geldt echter wel dat de verhoogde huurprijs niet boven de maximale huurprijsgrens (volgens de puntentelling) van het woningwaarderingstelsel mag uitkomen. Dit geldt niet voor geliberaliseerde woonruimte.

Kan de huurovereenkomst worden opgezegd als de huurder niet meewerkt?

Als de huurder niet instemt met renovatie kan dit een wettelijke grondslag zijn voor rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder.⁹ Het zal dan wel de (omvang van de) uit te voeren werkzaamheden moeten betreffen waar verhuurder en huurder het niet eens over worden.

⁸ <https://www.huurcommissie.nl/huurders/documenten/beleidsboek/2023/07/01/beleidsboek-huurverhoging-na-woningverbetering>.

⁹ Zie art. 7:274 lid 1 onder d BW. Onder omstandigheden kan het renovatievoorstel als redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst zijn.

Als de huurder daarentegen wél instemt met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden maar (alleen) níet met de voorgestelde huurverhoging, zal de verhuurder niet rechtsgeldig kunnen opzeggen op deze grond. Dit volgt uit een aantal uitspraken van de Hoge Raad.¹⁰

Situatie in de toekomst mogelijk anders bij geliberaliseerde woonruimte

Voor de volledigheid merk ik nog op dat de kans bestaat dat bij renovatie van geliberaliseerde woonruimte op een gegeven moment – misschien al vanaf 1 mei 2024 – geen hogere huurprijs meer via de huurcommissie en/of de kantonrechter kan worden afgedwongen.

De wet waarmee deze regeling werd ingevoerd, geldt namelijk slechts tot 1 mei 2024.¹¹ De verwachting is wel dat deze zal worden verlengd tot (in ieder geval) 1 mei 2027.¹²

Als de wet en regeling op een gegeven moment vervallen, is het aannemelijk dat de verhuurder wél (weer) de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst rechtsgeldig op te zeggen wanneer de huurder niet instemt met een redelijke huurverhoging na renovatie. Die mogelijkheid had de verhuurder namelijk ook voor de invoering van de wet en regeling.¹³ Dat is dan ook niet meer dan redelijk. Immers, als een verhuurder geen huurverhoging via de huurcommissie en/of de kantonrechter kan afdwingen en evenmin de huurovereenkomst kan opzeggen, zal hij niet tot renovatie van het gehuurde overgaan.

¹⁰ W.J.M. Sengers, in: *Sdu Commentaar Huurrecht*, art. 7:255 BW, aant. 2 onder verwijzing naar HR 4 januari 1985, NJ 1985/789 m.nt. Stein en HR 27 januari 1989, NJ 1989/767 m.nt. Stein.

¹¹ Wet van 9 april 2021, Stb. 2021, 194 (*Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten*), die op 1 mei 2021 in werking is getreden.

¹² Er heeft al een internetconsultatie plaatsgevonden die inmiddels is gesloten:

<https://www.internetconsultatie.nl/wmhgh/b1#:~:text=De%20wet%20wordt%20met%203,op%20de%20hoogte%20van%20huurprijzen>

¹³ Uit Rb. Amsterdam 15 juni 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3100, WR 2021/132 volgt dat met de invoering van genoemde wet en regeling geen gebruik meer kan worden gemaakt van genoemde opzeggingsgrond.

Conclusie

Het is voor u als verhuurder mogelijk om de huurwoning te renoveren en in verband daarmee de huur te (laten) verhogen. Mocht de huurder niet instemmen met uw renovatievoorstel, meer specifiek de voorgestelde renovatiewerkzaamheden, dan kan dit bovendien grond zijn voor rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst. Het renovatievoorstel zal wel alle relevante informatie moeten bevatten en zal bovendien redelijk moeten zijn. Als de huurder wel instemt met renovatie, maar niet met een hogere huurprijs, kan de huurovereenkomst niet worden opgezegd, maar kan de rechter of huurcommissie een hogere huurprijs vaststellen.

Het is doorgaans verstandig om u van te voren te laten adviseren welke weg het beste kan worden bewandeld. De sectie Vastgoedrecht van DVDW Advocaten is u daarmee graag van dienst.

Mocht u vragen hebben over dit artikel, dan kunt u contact opnemen met Edzard Veldhuizen.

veldhuizen@dvdw.nl