

# Verskil groot-onderhoud en renovatie

Bij welke ingrepen spreken we van (alleen) groot-onderhoud? Wat is het verschil met renovatie? En waarom is dit onderscheid voor huurders belangrijk?

Een ezelsbruggetje is de volgende: als er in de woning iets vervangen wordt, dat er al was, is het groot-onderhoud. Als er iets (nieuws) wordt toegevoegd, is het renovatie. Dit lijkt een duidelijke stelregel. Maar in de praktijk zijn er toch ook grensgevallen.

## Onderhoud: geen verhoging van het woongenot

Bij onderhoud worden bestaande onderdelen van de woning vervangen, gerepareerd of in een goede staat gehouden. De woning wordt er niet beter van. Er is dus geen sprake van een, zoals dat in de wet heet, 'verhoging van het woongenot'. Groot-onderhoud speelt zich daarbij bijna altijd buiten de woning af. Denk aan het vervangen van het dak, herstelwerk aan de gevel of het schilderen van de buitenkozijnen. Voor onderhoudswerk binnen de woning is de huurder in bepaalde gevallen zelf verantwoordelijk. We laten dat hier verder buiten beschouwing. Dit dossier gaat over grote ingrepen aan hele complexen.

## Renovatie: wel verhoging van het woongenot

Renovatie leidt altijd wel tot verhoging van het woongenot. In de wet wordt hierbij ook gesproken over 'geriefsverbeteringen'. Dat zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van een dakkapel, het plaatsen van een luxe(re) keuken, het installeren van een ligbad of het aanbrengen van dubbelglas. De woning wordt van een renovatie beter. Daarom mag de verhuurder hiervoor ook een huurverhoging vragen. Wel moet de verhuurder voor zijn renovatieplannen voldoende draagvlak hebben onder de bewoners, namelijk minimaal [70 procent](#). In het dossier 'Renovatie' gaan we hier verder op in.

## Grensgevallen

Het onderscheid tussen renovatie en groot-onderhoud is voor huurders zeer relevant. Bij renovatie hebben ze meer rechten, maar wordt doorgaans wel de huur verhoogd. Bij groot-onderhoud gaat de huur niet omhoog, maar de huurders moeten de werkzaamheden wel gedogen. Er zijn altijd grensgevallen tussen de twee. Bij sommige ingrepen is het niet direct duidelijk of het gaat om renovatie of groot-onderhoud. Verhuurders willen die al gauw presenteren als groot-onderhoud. Die kunnen ze namelijk doorvoeren zonder instemming van 70 procent van de huurders, dus zonder 'gedoe'. Een goede stelregel is:

- ingrepen aan badkamer, keuken en sanitair vallen al gauw onder renovatie;
- hetzelfde geldt voor verduurzamingsmaatregelen die leiden tot een lagere energierekening;
- werkzaamheden aan de buitenkant die niet leiden tot een betere isolatie van de woning vallen onder groot-onderhoud.