

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2574

Vragen van de leden **Depla** en **Samsom** (beiden PvdA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *verhuurders die het huurders onmogelijk maken om zonnepanelen te plaatsen*. (Ingezonden 31 maart 2009)

- 1
Is het waar dat verhuurders het recht hebben om huurders te verbieden om zonnepanelen te plaatsen op de woning die zij huren?
- 2
Is het waar dat Vesteda in Almere huurders verbiedt zonnepanelen op hun dak te plaatsen?
- 3
Wat zijn de rechten van huurders om via de bestaande regels, vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, voor woningverbetering voorzieningen als zonnepanelen aan te brengen?
- 4
Deelt u de mening dat, gezien het belang van energiebesparing voor de portemonnee van huurders, maar ook voor het terugdringen van CO₂-uitstoot in het belang van onze kinderen, huurders die zonnepanelen willen plaatsen het recht zouden moeten hebben om dit te doen? Zo ja, welke aanpassingen zijn dan in het Burgerlijk Wetboek noodzakelijk?
- 5
Indien huurders wettelijk mogelijkheden hebben om

zonnepanelen aan te brengen, bent u dan bereid huurders hierover te informeren, zodat meer huurders zelf het initiatief nemen om zonnepanelen te plaatsen?

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 8 mei 2009)

- 1
Ja, het is huurders toegestaan privaatrechtelijk (in dit geval door middel van het huurcontract) bepaalde zaken te verbieden. Uiteraard dient daar wel een evenwichtige belangenafweging tussen verhuurder en huurders aan ten grondslag te liggen. Hoewel in de vraagstelling niet expliciet aan de orde gesteld, staat hier niet ter discussie of een bouwvergunning al dan niet vereist is voor het plaatsen van zonnepanelen. Zonnepanelen op daken van gebouwen zijn (onder enkele randvoorwaarden) bouwvergunningsvrij te plaatsen, dus ook door huurders.
- 2
Uit ingewonnen informatie blijkt dat inderdaad in één specifiek geval aan een huurder geen toestemming is gegeven om zonnepanelen op het dak van zijn woning te plaatsen. In zijn algemeenheid is de door de Kamerleden Depla en Samsom geschetste problematiek dat huurders wordt verboden om zonnepanelen op het dak van de woning te plaatsen,

mij niet bekend. Ook bij de behandeling van de SDE-aanvragen voor zonnepanelen is deze problematiek tot nu toe niet aan de orde geweest.

3
Uitgangspunt van het Burgerlijk Wetboek (artikel 7: 215 BW) is dat huurders veranderingen kunnen aanbrengen aan de inrichting of gedaante van het gehuurde, mits het veranderingen en toevoegingen betreft die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Voor overige veranderingen moet de verhuurder schriftelijk toestemming geven. De verhuurder dient die toestemming in elk geval te verlenen als de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden dan wel niet tot een waardedaling van het gehuurde leiden. Indien de verhuurder geen toestemming geeft, kan een huurder op grond van artikel 7: 215 BW vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de veranderingen. Van dit uitgangspunt kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van het gehuurde betreft (zoals in het geval van zonnepanelen).

4
Zoals bij vraag 3 aangegeven, voorziet het Burgerlijk Wetboek al in mogelijkheden voor huurders om energiebesparing te realiseren door

de inrichting of gedaante van de huurwoning te veranderen. Daarnaast kunnen huurders nu al, op grond van het Burgerlijk Wetboek (artikel 7: 243 BW), via de rechter laten bepalen dat de verhuurder verplicht is bepaalde energiebesparende maatregelen aan te brengen, waarbij de huurders een huurverhoging betalen die in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten. Deze procedure geldt overigens niet voor zonnepanelen.

Mijn collega van Justitie en ik hebben een wetsvoorstel in voorbereiding dat aan huurders een breder initiatiefrecht tot woningverbetering geeft. Ook hierin zullen echter voorwaarden gelden ten aanzien van de redelijkheid van het voorstel tot het aanbrengen van (energiebesparende) voorzieningen jegens de verhuurder.

5

Ik zie vooral graag dat verhuurders meedenken met huurders als deze met dergelijke vragen komen. Ook zie ik graag dat verhuurders een programma van eisen opstellen waarin duidelijk is onder welke voorwaarden de verhuurder zijn medewerking kan of wil verlenen. De verhuurder zou ook actief kunnen meedenken aan oplossingen voor bouwkundige aanpassingen, inkoopvoordeel, onderhoudsverplichtingen en terugkoopgarantie.

Overigens voorzie ik met name bij meergezinswoningen praktische belemmeringen om individuele huurders in een complex tegemoet te komen bij een verzoek tot plaatsing van zonnepanelen. Honorering van één verzoek betekent al snel inperking van de mogelijkheden van andere huurders om eenzelfde voorziening te realiseren (slechts beperkte ruimte op het dak van het complex). Daarnaast vereist dit allerlei gebouwtechnische ingrepen. Dit alles pleit ervoor dat gekozen wordt voor een collectieve voorziening. Een gezamenlijke, collectieve aanpak waarborgt dat aspecten als energiebesparing, de waarde en het onderhoud van het gebouw, maar ook sociale veiligheid en welstand, voldoende aan bod komen.

Het kan in de praktijk voorkomen dat verhuurders zelf collectieve PV-installaties op het dak willen plaatsen. In dat geval zou een

verhuurder kunnen proberen om huurders te ontmoedigen om ook zelf een individuele PV-installatie op het dak van de eigen woning te plaatsen. Goede communicatie en afstemming tussen verhuurder en huurders over de plaatsing van een collectieve PV-installatie zou in dit geval tot een oplossing kunnen leiden.