

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Stad & Bouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Contactpersoon

Kenmerk

SB 2009031089

Uw kenmerk

2009Z05922

Datum 7 mei 2009

Betreft Kamervragen over verhuurders die het huurders onmogelijk
zouden maken om zonnepanelen te plaatsen

Geachte Voorzitter,

Op 31 maart jl. heb ik van u een lijst van vragen ontvangen van de Kamerleden
Depla en Samsom (PvdA) over verhuurders die het huurders onmogelijk zouden
maken om zonnepanelen te plaatsen. Bijgevoegd treft u de beantwoording van
deze vragen aan.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

Vragen van de Kamerleden Depla en Samsom aan de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie over verhuurders die het huurders onmogelijk zouden maken om zonnepanelen te plaatsen (ingezonden 31 maart 2009):

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

1

Is het waar dat verhuurders het recht hebben om huurders te verbieden om zonnepanelen te plaatsen op de woning die zij huren?

Datum
7 mei 2009

Kenmerk
SB 2009031089

Antwoord:

Ja, het is verhuurders 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

Is het waar dat Vesteda in Almere huurders verbiedt zonnepanelen op hun dak te plaatsen?

Antwoord:

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

Wat zijn de rechten van huurders om via de bestaande regels, vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, voor woningverbetering voorzieningen als zonnepanelen aan te brengen?

Antwoord:

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).

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Stad & Bouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

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?

Datum
7 mei 2009

Kenmerk
SB 2009031089

Antwoord:

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

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:

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 bouwtechnische 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.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Stad & Bouw
Cluster Energiebeleid
Gebouwde Omgeving

Datum

7 mei 2009

Kenmerk

SB 2009031089