

ZONNEPANELEN: HUURPRIJS OF SERVICEKOSTEN

Steeds meer huiseigenaren schaffen zonnepanelen aan als één van de maatregelen om hun huis te verduurzamen. Ook woningcorporaties blijven niet achter en bedekken huizen met zonnepanelen. Dit is voor woningcorporaties een grote investering en dus rijst veelvuldig de vraag op welke wijze deze kosten (deels) in rekening gebracht kunnen worden bij de huurder.

Dient het onder de huurprijs te vallen of kun je het als servicekosten in rekening brengen? In dit artikel wordt die vraag beantwoord en wordt eveneens ingegaan op een recente uitspraak van het hof Amsterdam met betrekking tot dit onderwerp. Het antwoord op die vraag is afhankelijk van de vraag of de zonnepanelen als roerend of onroerend te beschouwen zijn. Daarom eerst een uiteenzetting wanneer zonnepanelen roerend en onroerend zijn.

Roerend of onroerend

Zonnepanelen zijn onroerend als de woning zonder die zonnepanelen niet compleet is. Een voorbeeld van onroerende zonnepanelen zijn zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het dak. Als de zonnepanelen verwijderd worden, verwijder je daarmee ook het dak van de woning. Een huis zonder dak is niet compleet en dus zijn dergelijke zonnepanelen onroerend. Zonnepanelen die op de dakpannen zijn aangebracht zijn doorgaans roerend. Deze zonnepanelen kun je verwijderen zonder dat de woning daarmee compleet wordt.

De maatstaf is dus in veel gevallen of de zonnepanelen gemakkelijk te demonteren zijn zonder dat de woning vervolgens incompleet wordt. Deze maatstaf staat echter haaks op de algemene lijn van de Hoge Raad dat het voor de beoordeling of sprake is van roerende of onroerende goederen het niet uitmaakt of het goed te verplaatsen is. De Hoge Raad hanteert de volgende maatstaf om te beoordelen of sprake is van een roerend goed of onroerend goed:

Bouwwerk naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven?

Om die vraag te beantwoorden kijkt de Hoge Raad naar de bedoeling van de bouwer en de bestemming van het bouwwerk. Als met het aanbrengen van de zonnepanelen bedoeld is dat deze op duurzaam met de huurwoning verenigd worden, zou de Hoge Raad dus zo maar kunnen aannemen dat zonnepanelen altijd onroerend zijn. De rechtbanken en gerechtshoven in Nederland hanteren echter vooralsnog niet deze algemene maatstaf van de Hoge Raad, maar de hierboven uiteengezette maatstaf.

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

NOM-woningen

In een uitspraak van het hof Amsterdam van 26 juni 2018 is ten aanzien van zogeheten 'Nul Op de Meterwoningen' (NOM-woningen) bepaald dat de zonnepanelen (en de zonneboiler) in dat specifieke geval onroerend waren.¹ Over deze uitspraak krijgen we van cliënten de laatste tijd enkele vragen. De vraag is vaak: zijn de zonnepanelen op onze (NOM-)woningen dan ook onroerend?

Het antwoord op die vraag is vaker nee dan ja. De uitspraak van het hof Amsterdam geeft namelijk niet aan dat de zonnepanelen op alle NOM-woningen onroerend zijn. Enkel de zonnepanelen in deze specifieke zaak waren onroerend, omdat deze zonnepanelen zodanig geïntegreerd waren in het ontwerp van de woningen en dus niet gemakkelijk af te scheiden waren. Daarmee doelt het hof niet op de maatstaf of de zonnepanelen gemakkelijk te verwijderen waren, maar of de zonnepanelen van wezenlijk belang waren voor het functioneren van de woning. In deze zaak leverden de zonnepanelen en de zonneboiler gezamenlijk een belangrijk aandeel in de energiebehoefte. Als de zonnepanelen en de zonneboiler verwijderd zouden worden, was er geen plan B. De woningen waren wat betreft de energielevering dus afhankelijk van de zonnepanelen (en de zonneboiler) en dus incompleet als de zonnepanelen werden verwijderd. Daarmee hanteert het hof Amsterdam de bestaande maatstaf "zijn de woningen zonder zonnepanelen incompleet?", maar verbreed zij die maatstaf van enkel 'bouwkundig incompleet' (geen zonnepanelen, geen dak) naar 'bouwkundig en/of functioneel incompleet'.

De uitspraak van het hof Amsterdam geldt dus enkel voor de NOM-woningen waarbij de zonnepanelen van wezenlijk belang zijn voor het functioneren van de woningen.

Er bestaan meerdere meningen over deze uitspraak en daarom is het afwachten hoe deze uitspraak door

kantonrechters en gerechtshoven wordt toegepast in nieuwe zaken.

Huurprijs of servicekosten

Als de zonnepanelen roerend zijn, kunnen de investeringskosten als servicekosten worden doorberekend aan de huurder. De verhuurder en de huurder kunnen die doorberekening overeenkomen.

Als de zonnepanelen onroerend zijn, zijn ze onderdeel van de woning en kan de verhuurder de investeringskosten terugverdienen via de huurprijs. De verhuurder kan de huurder een huurprijsverhogingsvoorstel doen, omdat door de plaatsing van de zonnepanelen het woongerief is gestegen. De verhoogde huurprijs moet in redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gemaakte kosten. Als de huurder het huurprijsverhogingsvoorstel niet accepteert, kunnen zowel de huurder als de verhuurder binnen drie maanden na het aanbrenge van de zonnepanelen de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van het huurprijsverhogingsvoorstel.

Het is ten slotte in bepaalde gevallen ook mogelijk om de huurder een energieprestatievergoeding te laten betalen. Voorwaarde om een dergelijke vergoeding te mogen vragen van de huurder is dat de verhuurder de woning zeer zuinig (goed geïsoleerd en energieopwekkend) heeft gemaakt en bepaalde energieprestaties garandeert. De warmtevraag van de woning moet minder dan 50 kWh per maand zijn. Met warmtevraag wordt bedoeld de hoeveelheid energie die nodig is om de woning te verwarmen bij een gemiddeld gebruik in een jaar met een normale winter. Ten aanzien van de hoogte van de energieprestatievergoeding geldt: hoe lager de warmtevraag, hoe hoger de energieprestatievergoeding ■

¹Hoge Raad 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 (*Portacabin-arrest*), r.o. 3.3.

²Hof Amsterdam 26 juni 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2113, r.o. 3.3.

DE VERHUISKOSTENVERGOEDING BLIJFT OOK NA EEN RECENT ARREST EEN ACTUEEL JURIDISCH THEMA

De verhuurder moet aan de huurder een tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten betalen in het geval dat de huurder door renovatie tijdelijk moet verhuizen. Maar, wanneer is het noodzakelijk om te verhuizen? En, als de huurder naar een volledig gemeubileerde wisselwoning vertrekt, kan je dan nog steeds spreken van een verhuizing?

De vraag of het überhaupt noodzakelijk is om te verhuizen vanwege renovatiewerkzaamheden in de woning, komt in onze praktijk vaak aan de orde. Telkens blijkt dat de rechter het vooral relevant vindt om te weten welke renovatiewerkzaamheden in de woning hinder oplevert. Alleen dan kan de rechter beoordelen of verhuizing vanwege de renovatiewerkzaamheden noodzakelijk is. Ook zien wij in de zaken, waarbij ons kantoor betrokken is geweest, dat kantonrechters zonder uitzondering oordelen dat, als er geen meubilair hoeft te worden versjouwd en alleen persoonlijke spullen meegenomen hoeven te worden, er geen sprake is van een verhuizing in de zin van de wet.

In een recent arrest heeft het hof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat het voor de huurder in dat specifieke geval noodzakelijk was om vanwege de renovatiewerkzaamheden te verhuizen. Het hof heeft de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 5.857,00 toegewezen. Dat de huurder in een door de verhuurder volledig ingerichte wisselwoning verbleef, waardoor het niet erg waarschijnlijk is dat de huurder met meubels heeft moeten sjouwen, heeft het hof niet anders doen besluiten.

Wat was er aan de hand? Kort voor de start van de werkzaamheden werd de zoon van de huurder geopereerd in het ziekenhuis. De arts adviseerde in het kader van het herstel en de wondgenezing een hygiënische en rustige thuisomgeving. De verhuurder regelde voor de huurder met haar gezin een volledig ingerichte wisselwoning, waar de huurder drie weken in verbleef. De huurder vond dat zij daarmee tijdelijk moest verhuizen vanwege de renovatiewerkzaamheden. Zij verzocht de verhuurder om de

verhuiskostenvergoeding aan haar te betalen. De verhuurder was het niet met haar eens en weigerde de vergoeding te betalen.

De verhuurder voerde aan dat de renovatiewerkzaamheden uitgevoerd konden worden in de woning zonder dat de huurder de woning hoefde te verlaten. Maar het hof vond dat onvoldoende onderbouwd in het licht van de informatie van de verhuurder die zichzelf in de brochure over de renovatiewerkzaamheden had gegeven en gelet op de door de verhuurder niet betwiste gezondheidstoestand van de zoon van de huurder.

Het arrest blinkt niet uit in duidelijkheid als het gaat om het antwoord op de vraag welke renovatiewerkzaamheden in de woning werden verricht. Laat staan dat duidelijk wordt waarom het hof vindt dat deze werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd konden worden. Het aanbrengen van hang- en sluitwerk, een uitgebreide meterkast, een extra stopcontact in de bijkeuken, een afvoer van de wasmachine en een bedrade voordeurbel lijken geen werkzaamheden op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat verhuizing noodzakelijk was.

De werkzaamheden die wat dat betreft interessanter zijn betreffen het aanbrengen van mechanische ventilatie, het isolatieglas en een radiator in de slaapkamer. Over dit soort werkzaamheden is al vaker vonnis geweest. Logisch, want het zijn de standaard werkzaamheden om een woning duurzamer te maken. In het algemeen worden de ramen binnen één dag vervangen. Voor het aanbrengen van een mechanische ventilatie hoeft de aannemer vaak alleen



maar in de badkamer, de keuken en het toilet te zijn. Deze vertrekken hoeven op zichzelf niet te worden ontruimd. Het was daarom wel interessant geweest als het hof had aangegeven waarom zij meent dat in dit geval verhuizing toch noodzakelijk was.

In ieder geval is wel duidelijk dat het hof meent dat de verhuurder onvoldoende heeft onderbouwd dat deze werkzaamheden in bewoonde staat konden worden verricht. Dit, terwijl het hof Den Haag in 2016 oordeelde in een zaak die bij een cliënt van ons speelde dat het juist aan de huurder was om te onderbouwen waarom verhuizing vanwege de werkzaamheden noodzakelijk was, als de verhuurder ontkende dat verhuizen noodzakelijk was.

Los van de vraag welke inhoudelijke argumenten het hof hanteerde om tot het oordeel te komen dat vanwege de renovatiewerkzaamheden de verhuizing noodzakelijk was, speelde ook de vraag of het verblijf in een volledig gemeubileerde wisselwoning “een verhuizing” met zich meebrengt. Ook daar is het hof niet erg duidelijk. Het hof overweegt dat de verhuurder onvoldoende heeft weersproken de stelling van de huurder dat de wisselwoning weliswaar van meubilair voorzien was, maar dat zij daarin “aanpassingen” moest maken en “inventaris” uit haar eigen woning moest gebruiken om daar drie weken te kunnen verblijven en voorts dat zij “kosten” heeft moeten maken bij terugkeer na de renovatie. Om welke aanpassingen, inventaris en kosten het gaat daarover zwijgt het hof.

Al met al is het een arrest dat afwijkt van de lijn in de jurisprudentie tot nu toe, terwijl het arrest weinig handen en voeten geeft om de afwijking daarvan te kunnen begrijpen. In ieder geval is wel duidelijk dat het hier gaat om een bijzondere omstandigheid. Het gaat om een huisgenoot, die na een operatie thuis moet herstellen.

Nog een laatste opmerking. Kennelijk heeft de verhuurder aangegeven dat de huurder niet meer spullen naar de wisselwoning hoefde mee te nemen, dan de spullen die je meeneemt als je op vakantie gaat. We nemen aan dat het dan niet om een vakantie op de camping gaat. Deze vergelijking lijkt het hof niet te waarderen, gelet op de enigszins zure overweging: *“(…) dat geen sprake is van een vrijwillige vakantie. Huurder kon immers redelijkerwijs niet in haar eigen woning wonen (…).”*

Kortom: verhuiskostenvergoeding is een actueel juridisch thema waar het laatste woord nog niet over gesproken is ■



CURSUSAANBOD 2019

- **Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst (1 middag)**
4 april
- **Mutatieschade, hoe verhaal je die? (1 middag)**
11 april
- **Omgaan met moeilijk mensen (1 middag)**
18 april
- **Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag)**
9 mei
- **Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)**
23 mei
- **Overlast: juridische alternatieven (1 middag)**
24 september
- **Privacyregels voor verhuurders (1 middag)**
17 oktober, 7 november
- **Als overleg conflict wordt (1 middag)**
29 oktober
- **ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)**
5 november
- **Wat te doen bij een burgemeestersluiting? (1 middag)**
12 november
- **Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)**
10 december
- **Renovatie en verhuiskostenvergoeding, hoe te communiceren en verwachtingen te managen (1 middag)**
6 juni, 14 november

- **Basisopleiding huurrecht (2 dagen)**
13+14 maart, 2+3 oktober
- **Inleiding huurrecht (1 dag)**
8 oktober, 22 oktober
- **Renovatie en sloop; een verdieping (1 dag)**
1 oktober
- **WSNP en huurincasso (1 dag)**
16 mei
- **Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)**
28 mei
- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)**
28 november
- **Appartementsrecht en huurrecht (1 dag)**
26 november
- **Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)**
10-10, 31-10, 21-11, 3-12 2019/9-1, 23-1 2020

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website
www.huisvestingsadvocaten.nl



INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira

facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim Jaspers
mr. Erik Boot
mr. Michelle Martinot
mr. Sabine Boellaard
mr. Patrick Rimmelts
mr. Simon Dik
mr. Jolanda van der Weteringe Buys-Kroon

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl

