

Bezoekadres
Stedumermaar 10
Postadres
Postbus 9420
9703 LP Groningen

T (050) 313 64 16
E info@benkadvocaten.nl
I www.benkadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
NL24RABO 0143171623

Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland
t.a.v. de heer A. van Rooij
Terborchstraat 1
8011 GD ZWOLLE

Uitsluitend per e-mail: vicevoorzitter@landelijkhuurdersplatform.nl

Groningen, 12 juni 2025

Inzake	:	LHP Woonzorg Nederland / advies huurovk	mr. G.C. Bouwman
Onze ref.	:	20229241/	050 - 544 53 80
Documentnr.	:	25-00395548	bouwman@benkadvocaten.nl
Uw ref.	:		

Geachte heer Van Rooij,

Op 24 maart jl. zond u ons de 'Adviesaanvraag Update beleid bijdrage huurders na verduurzaming' met het verzoek om dat te beoordelen. Elizabeth Stegeman heeft mij gevraagd dat op te pakken. Inmiddels heb ik de stukken bestudeerd en kom ik tot de volgende conclusies. Desgewenst kunt u eerst de conclusies aan het einde van mijn brief lezen en daarna onderstaande toelichting.

Inleiding

Per brief van 18 maart 2025 (op 20 maart 2025 per mail verzonden) heeft Woonzorg Nederland (hierna: 'WZN') Landelijk Huurders Platform (hierna: 'LHP') advies gevraagd over de 'Update beleid bijdrage huurders na verduurzaming'. Uit de brief van WZN blijkt dat zij het beleid inzake 'bijdrage huurders na verduurzaming' wenst aan te passen. Op 17 maart 2025 heeft het bestuur van WZN een voorgenomen besluit genomen. De tekst van dit voorgenomen besluit is mij niet bekend. Beschikt LHP daarover? Ik ga er hierna vanuit dat de tekst gelijk is aan de inhoud van de brief van WZN d.d. 18 maart 2025.

Bij de beoordeling van voorstel van WZN is onder meer het volgende relevant: het huidige beleid, de voorgestelde aanpassingen, de wettelijke kaders, het beleid van Woonbond en Aedes en de Huurcommissie.

Huidig beleid

- /.
- Volgens WZN betalen huurders sinds 2019 een bijdrage na verduurzaming. Het streven daarbij is dat de totale woonlasten na verduurzaming niet omhoog gaan, aldus WZN. Voor de bijdrage zocht

WZN aansluiting bij de zogenaamde 'groene tabel' (hierna: '**Groene Tabel**'), die is opgesteld door Aedes en Woonbond. De laatste versie van de Groene Tabel (vergoedingentabel, versie 4, d.d. 30 april 2024) stuur ik ter informatie als bijlage.

Voor zonnepanelen wordt sinds 2021 een gebruikersbijdrage in de servicekosten gevraagd. Deze bijdrage is sinds 2022 € 3,- per paneel per maand, aldus WZN. Vraag aan LHP: is het juist dat op dit moment al € 3,- per maand per zonnepaneel in rekening wordt gebracht via de servicekosten? Zo ja, dan is er geen sprake van een wijziging van het beleid op dit punt en is een adviesvraag niet aan de orde. Hierna kom ik daarop terug.

Aanleiding voor aanpassing beleid

- /.
- In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is in 2022 tussen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties Aedes en Woonbond afgesproken dat zittende huurders bij verduurzaming géén huurverhoging meer betalen voor isolatie. Dit was aanleiding voor Aedes en Woonbond om de Groene Tabel te herzien. Op 27 november 2024 is de 'menukaart voor huurverhoging bij verduurzaming' (hierna: '**Menukaart**') gepubliceerd door Aedes en Woonbond. De Menukaart stuur ik als bijlage.

De Menukaart biedt een handvat voor corporaties en huurders om te komen tot een overeenkomst over huurverhoging bij grote energiebesparende maatregelen. Een verhuurder is niet verplicht om de Menukaart toe te passen en een huurder is niet verplicht om met de inhoud van de Menukaart in te stemmen.

Voor WZN is het aangepaste beleid van Woonbond en Aedes aanleiding om haar eigen beleid ook aan te passen. Volgens WZN is de Menukaart niet goed toepasbaar voor WZN. Daarom heeft WZN haar eigen beleid opgesteld met de volgende inhoud.

Inhoud nieuwe beleid WZN

Bij 'nieuwe verduurzamingsprojecten' betalen huidige huurders van WZN na verduurzaming de volgende bijdrage voor duurzame installaties:

1. Hybride warmtepomp (collectief of individueel): € 10,- extra huur per woning per maand;
2. WTW balansventilatie met warmteterugwinning: extra huurbijdrage m2 gbo * € 0,12 (naar beneden afgerond op hele euro's);
3. Zonnepanelen (roerend): gebruikersbijdrage in de servicekosten blijft € 3,- per paneel per maand.

Voor de volgende installaties wordt geen bijdrage gevraagd:

4. CO₂ gestuurde ventilatie.
5. Warmtepomp boilers voor warm tapwater (individueel of collectief).

WZN heeft de volgende uitgangspunten:

- a. De huurverhoging is woonlastenneutraal: de huurverhoging is niet hoger dan de verwachte energetische besparing door de duurzame installaties, liever lager.
- b. De beleidslijn is eenvoudig uitlegbaar aan collega's en huurders.

Met 'nieuwe verduurzamingsprojecten' wordt bedoeld: 'projecten waarvan de draagvlakmeting nog niet is gestart'. Is bij LHP bekend wat onder 'draagvlakmeting' wordt verstaan?

Samengevat weergegeven stelt WZN een huurverhoging voor ten aanzien van de warmtepompen en balansventilatie. De vergoeding voor de zonnepanelen vraagt WZN via de servicekosten. Hierna zal ik per onderdeel een beoordeling geven. Eerst schets ik het juridische kader waaraan de voorstellen van WZN moeten voldoen.

Juridisch kader

Op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) moet de verhuurder een huurdersorganisatie informeren en schriftelijk advies vragen over 'beleid inzake huurprijzen' (art. 3 lid 2 sub e jo. Art. 5 WOHV). De verhuurder hoeft het advies van LHP niet te volgen. Dat is anders bij de servicekosten. Een verhuurder mag een wijziging in het beleid met betrekking tot de servicekosten slechts uitvoeren na instemming van de huurdersorganisatie (art. 5a WOHV). Deze instemming van LHP is vereist voor de gebruikersbijdrage voor de zonnepanelen.

De huur van een woning kan op grond van het Burgerlijk Wetboek (art. 7:255 en 7:255a BW) verhoogd worden bij veranderingen of toevoegingen, *waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen*. De verhoging moet *in redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen*. De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Indien verhuurder en huurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de huurverhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de Huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

Deze wettelijke bepalingen gelden ongeacht de hoogte van de huur. Dus voor zowel sociale huur als geliberaliseerde huur (inmiddels genoemd: laagsegment, middensegment en hoogsegment).

Voor servicekosten bepaald de wet dat 1. huurder en verhuurder een vergoeding moeten overeenkomen in de huurovereenkomst en 2. dat het *een redelijke vergoeding* moet zijn voor de geleverde zaken en diensten (art. 7:259 BW).

Uit het bovenstaande volgt dat beoordeeld moet worden of de voorstellen van WZN redelijk zijn.

Ad 1. Beoordeling bijdrage hybride warmtepomp

Vergelijking met Menukaart

In de Menukaart van Aedes en Woonbond, wordt de vergoeding van een hybride warmtepomp vastgesteld aan de hand van drie factoren: 1. de warmtebehoefte van de woning, 2. het rendement van de warmtepomp en 3. de energiefractie (het deel van de warmtebehoefte die door de warmtepomp geleverd wordt). Uit de bijbehorende tabel volgt dat – afhankelijk van de

waarden van voorgenoemde factoren – een maandelijkse huurverhoging van tussen de € 4,- en € 35,- gevraagd kan worden. Dit voorbeeld staat in de Menukaart:

Vergoedingen en voorbeelden

- A. Een woning van 80m² heeft een warmtebehoefte van 112,5 kWh/m². Deze woning heeft dus een totale warmtebehoefte van 9.000 kWh. De hybride warmtepomp heeft een COP van 4,0. De energiefractie is 78,45%. De maximale vergoeding per maand is € 14.
- B. Een woning van 80m² heeft een warmtebehoefte van 127,5 kWh/m². Deze woning heeft dus een totale warmtebehoefte van 10.200 kWh. De hybride warmtepomp heeft een COP van 4,2. De energiefractie bij een referentieproject is 86,2%. De maximale vergoeding per maand is € 19.

Gezien de bedragen uit de tabel, lijkt een maandelijkse verhoging van € 10,- zoals WZN voorstelt, niet onredelijk.

Beleid Huurcommissie

- / De Huurcommissie heeft een 'Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering' opgesteld (hierna: '**Beleidsboek**'). De versie januari 2025, stuur ik als bijlage. Uit het Beleidsboek volgt dat de Huurcommissie toetst of een huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de woningverbetering (de norm zoals genoemd in de wet).

De Huurcommissie kijkt eerst naar de werkelijke kosten voor de woningverbetering. Dus de kosten van aanschaf en installatie van de warmtepomp. Eventuele subsidies worden daarop in mindering gebracht. De Huurcommissie houdt ook rekening met de maandelijkse rentekosten die de verhuurder heeft vanwege een hypothecaire geldlening. Vervolgens kijkt de Huurcommissie naar de afschrijvingstermijn van de woningverbetering. Daarvoor heeft de Huurcommissie een tabel opgesteld. De werkelijke kosten die de verhuurder heeft gemaakt worden aan de hand van de afschrijvingstermijn omgerekend naar een maandbedrag.

Dat maandbedrag is in beginsel een redelijke huurverhoging, tenzij de totale huur door de verhoging boven de maximaal toegestane huur op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte uitkomt. Voor sociale huur (nu ook laagsegment en middensegment genoemd), gelden maximale huurprijzen. Voor geliberaliseerde huur (nu ook hoogsegment genoemd) gelden geen maximumbedragen.

Tussenconclusie

Omdat LHP (naar ik aanneem) geen zicht heeft op de werkelijke kosten van de warmtepomp, kan nog niet beoordeeld worden of de voorgestelde verhoging van € 10,- per maand redelijk is. LHP zou na kunnen vragen hoe WZN dit bedrag heeft vastgesteld. Gezien de bedragen die genoemd worden in de Menukaart, lijkt de verhoging niet onredelijk. Dit zou voor LHP redenen kunnen zijn om geen bezwaar te maken tegen de voorgestelde verhoging. Individuele huurders blijven namelijk het recht houden om binnen drie maanden na totstandkoming van de woningverbetering, de Huurcommissie te verzoeken de verhoging te toetsen.

Ad 2. Beoordeling bijdrage balansventilatie met warmteterugwinning (WTW)Vergelijking met Menukaart

Voor de vergoeding voor balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) sluit WZN aan bij de Menukaart van Aedes en Woonbond. In de Menukaart wordt de vergoeding vastgesteld door het oppervlak dat met het ventilatiesysteem bediend wordt te vermenigvuldigen met € 0,12. Dit voorbeeld staat in de menukaart:

Voorbeeld

Een woning heeft een oppervlakte van 100m². Er wordt ventilatie met WTW geplaatst in alle verblijfsruimten (slaapkamers en woonkamer). Het oppervlak dat met het ventilatiesysteem bediend wordt, is 70 m². De vergoeding bedraagt € 0,12 x 70 = € 8,40 per maand.

Ventilatie met WTW	
Vergoeding voor x m ² GBO	
1	€ 0,12

WZN kiest voor dezelfde berekening als genoemd in de Menukaart. De voorgestelde bijdrage voor balansventilatie lijkt daarom niet onredelijk.

Beleid Huurcommissie

Het beleid van de Huurcommissie dat ik hiervoor beschreef bij de warmtepomp, is voor de balansventilatie hetzelfde. Dit maakt ook de tussenconclusie hetzelfde.

Tussenconclusie

Omdat LHP (naar ik aanneem) geen zicht heeft op de werkelijke kosten van de balansventilatie, kan nog niet beoordeeld worden of de voorgestelde verhoging per maand redelijk is. LHP zou na kunnen vragen hoe WZN aan dit bedrag is gekomen. Omdat WZN dezelfde berekening hanteert als genoemd in de Menukaart, lijkt de verhoging niet onredelijk. Dit zou voor LHP reden kunnen zijn om geen bezwaar te maken tegen de voorgestelde verhoging. Individuele huurders blijven namelijk het recht houden om binnen drie maanden totstandkoming van de woningverbetering, de Huurcommissie te verzoeken de verhoging te toetsen.

Ad 3. Beoordeling bijdrage zonnepanelenAlgemene opmerkingen

Voor het gebruik van zonnepanelen stelt WZN geen huurverhoging voor, maar een gebruikersbijdrage in de servicekosten. Deze bijdrage in de servicekosten blijft gelijk aan de huidige bijdrage van € 3,- per maand. Deze bijdrage wordt niet geïndexeerd, aldus WZN.

Als het juist is dat op dit moment ook een bijdrage in de servicekosten wordt gevraagd van € 3,- per maand, dan is er geen sprake van een wijziging van het beleid op dit punt. Bij de invoering van dit beleid in 2021 zou LHP al ingestemd moeten hebben met deze bijdrage. Is dat juist?

Mede omdat WZN (desondanks) advies vraagt op dit punt, merk ik het volgende op.

Vergelijking Menukaart

In de Menukaart van Aedes en Woonbond staat dat geen goed algemeen advies gegeven kan worden over huurverhoging bij zonnepanelen. Daarbij speelt een rol dat per 1 januari 2027 de salderingsregeling wordt afgeschaft. Volgens de toelichting in de Menukaart kunnen zonnepanelen ook zonder de salderingsregeling en met extra kosten van de leverancier, een voordeel opleveren. In de Menukaart wordt opgemerkt dat gebruik van de zonnepanelen via de servicekosten in rekening gebracht kan worden. Daarbij wordt verwezen naar het beleid van de Huurcommissie.

Beleid Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in het 'Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering' en in het 'Beleidsboek Servicekosten', het een en ander opgenomen over zonnepanelen. Relevant is daarbij de vraag of het roerende of onroerende zonnepanelen zijn.

Als de zonnepanelen als 'onroerend' worden aangemerkt, is er veelal sprake van woningverbetering en is een huurverhoging mogelijk. Daarvoor gelden dezelfde regels en normen als hiervoor beschreven bij de warmtepomp en balansventilatie. De afschrijvingstermijn van onroerende zonnepanelen is door de Huurcommissie gesteld op 15 jaar (zie Beleidsboek). Zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het dak, kunnen veelal als onroerend worden aangemerkt.

- /.
- De meeste zonnepanelen zijn niet *in* het dak geïntegreerd, maar *op* het dak gemonteerd. Deze zonnepanelen worden veelal als roerend aangemerkt. WZN gaat ook uit van roerende zonnepanelen. Voor roerende zonnepanelen kan een gebruiksvergoeding via de servicekosten in rekening worden gebracht. In het 'Beleidsboek Servicekosten' staat daarvoor een regeling. Het Beleidsboek Servicekosten, versie januari 2025, stuur ik als bijlage.

De gebruiksvergoeding wordt bepaald door enerzijds de waarde van de zonnepanelen, dit betreft de aankoopprijs, en anderzijds de verwachte levensduur. De maximale levensduur van zonnepanelen is volgens de Huurcommissie 15 jaar. Dit betekent dat de verhuurder gedurende 15 jaar, jaarlijks een vergoeding van 6,67 % van de waarde (aanschafprijs) van de zonnepanelen in rekening mag brengen. Na die 15 jaar volgt een herwaardering. De verhuurder mag dan nogmaals 15 jaar een vergoeding in rekening brengen van 6.67%, maar dan over 60% van de waarde (aanschafprijs) van de zonnepanelen. In totaal kan over een periode van 30 jaar een vergoeding in rekening gebracht worden.

Tussenconclusie

Omdat LHP (naar ik aanneem) geen zicht heeft op de aanschafprijs van de zonnepanelen, kan niet beoordeeld worden of de vergoeding van € 3,- per maand per zonnepaneel redelijk is. Als de prijs van een zonnepaneel € 540,- of hoger is, dan voldoet een maandelijkse vergoeding van € 3,- aan de beleidsregels van de Huurcommissie.

LHP zou bij WZN na moeten vragen hoe het bedrag van € 3,- tot stand is gekomen en/of wat de gemiddelde aanschafprijs van een zonnepaneel is voor WZN. In afwachting daarvan is mijn advies aan LHP om nog niet in te stemmen met de voorgestelde bijdrage van € 3,- per maand, per zonnepaneel. Daarbij is ook nog van belang dat WZN alleen een gebruikersbijdrage voor de zonnepanelen kan vragen, indien dat is opgenomen in de huurovereenkomst.

Woonlastencheck en andere installaties

WZN schrijft dat bij elk verduurzamingsproject een 'woonlastencheck' wordt gedaan. *Mocht uit de woonlastencheck blijken dat de verwachte energetische besparing lager is dan de gehanteerde huurverhoging, dan hanteren we een lagere huurdersbijdrage, aldus WZN.* Hierover zou LHP de volgende vragen kunnen stellen:

- Door wie wordt de woonlastencheck gedaan?
- Krijgen huurders inzage in deze woonlastencheck?
- Geldt de check voor alle individuele gevallen? Of wordt gerekend met gemiddelden?

WZN schrijft verder dat als ze in de toekomst vaker andere type duurzame installaties plaatst, de lijst met duurzame installaties en een huurdersbijdrage uitgebreid wordt. Daarover zou LHP de volgende vragen kunnen stellen:

- Worden deze aanpassingen eerst voorgelegd aan LHP?
- Gelden daarbij dezelfde uitgangspunten (woonlastenneutraal en woonlastencheck)?

Conclusies

Gezien het voorgaande kom ik tot de volgende conclusies.

Warmtepomp en balansventilatie

De voorgestelde huurverhoging voor de hybride warmtepompen en balansventilatie lijkt niet onredelijk. LHP zou WZN kunnen berichten dat ze in beginsel positief tegenover het voorgestelde beleid staat, maar dat ze nog inzicht van WZN wenst over de totstandkoming van de bedragen en de daadwerkelijk door WZN gemaakte of te maken kosten.

Ongeacht het advies van LHP, kunnen individuele huurders binnen drie maanden na totstandkoming van de woningverbetering, de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de huurverhoging. Pas als de warmtepompen en balansventilatie zijn geplaatst, kan vastgesteld worden wat de door de verhuurder daadwerkelijk gemaakte kosten zijn en of de huurverhoging redelijk is.

Bijdrage zonnepanelen

De bijdrage in de servicekosten van € 3,- per maand blijft gelijk. Als dat juist is, dan is er geen sprake van een beleidswijziging en is advies en instemming van LHP niet aan de orde. Advies en instemming zou destijds, in 2021, al door LHP gegeven moeten zijn. Nu WZN ook op dit punt advies vraagt, kan LHP bij WZN vragen om inzage in de totstandkoming van dit bedrag. Als de aanschafprijs van een zonnepaneel € 540,- of hoger is, dan voldoet een maandelijkse vergoeding van € 3,- aan de beleidsregels van de Huurcommissie. In afwachting van het antwoord van WZN, kan LHP ervoor kiezen om (nog) niet in te stemmen met het voorgestelde beleid ten aanzien van

de zonnepanelen. WZN kan overigens enkel een gebruikersbijdrage voor de zonnepanelen vragen, indien dat is opgenomen in de huurovereenkomst.

Woonlastencheck en andere duurzame installaties

Over de woonlastencheck kan LHP aan WZN adviseren om deze check uit te laten voeren voor alle individuele woningen. Ook kan LHP adviseren om alle huurders inzage te geven in de uitkomst van de woonlastencheck.

Met betrekking tot toekomstige duurzame installaties kan LHP aan WZN adviseren om dezelfde uitgangspunten te handteren: woonlastenneutraal en met een woonlastencheck. Een beleidswijziging zal WZN op grond van de WOHV aan LHP ter advies moeten voorleggen.

Ik hoop dat met het voorgaande uw vragen voldoende zijn beantwoord en dat u op basis daarvan een advies aan WZN kan opstellen. Desgewenst kan ik u daarbij helpen.

Als u vragen heeft en/of overleg wenst, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,



G.C. (Corina) Bouwman