De positie van huurders bij verduurzaming van appartementsgebouwen

*Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten**

1 Inleiding

De verduurzaming van in appartementsrechten gesplitste flatgebouwen brengt in de praktijk niet alleen praktische, maar zeker ook juridische vraagstukken met zich. In gebouwen met louter eigenaar-bewoners is het al ingewikkeld genoeg, maar in gemengde Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) met verhurende eigenaars is er bij verduurzaming ook rekening te houden met de positie van huurders. De uitvoering van werkzaamheden stuit vaak op weerstand en onduidelijkheden, variërend van de verplichting van huurders om werkzaamheden te gedogen tot de afdwingbaarheid van verduurzamingsmaatregelen en compensatie bij overlast. Huurders kunnen zowel via formele als via informele wegen aanzienlijke invloed op verduurzamingsprojecten uitoefenen, ondanks het feit dat zij slechts beperkte juridische bevoegdheden daartoe hebben. Dit artikel analyseert de positie van huurders van woonruimte in relatie tot de verhuurder en VvE's, gebaseerd op actuele rechtspraak en wetgeving. Vanwege de achtergrond van de auteur is het gezichtspunt van dit artikel vanuit woningcorporaties.

2 Juridisch kader

Bij de verduurzaming van flatgebouwen moet een evenwicht worden gevonden tussen de belangen van de eigenaars in de VvE, verhuurders en huurders. De relevante wetgeving staat voornamelijk in Boek 7 BW, met bepalingen over de gedoogplicht van huurders bij werkzaamheden (art. 7:220 BW) en hun initiatiefrecht voor verduurzamingsmaatregelen (art. 7:243 BW), en het appartementsrecht in Boek 5 BW (titel 9), dat de besluitvorming in VvE's over gemeenschappelijke delen regelt. Veel verduurzamingsmaatregelen, zoals de plaatsing van warmtepompen of zonnepanelen, vereisen immers een besluit van de VvE.

Woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting.[1] Ze zijn daarmee al sinds 2022 gebonden aan stevige duurzaamheidseisen: uiterlijk in 2028 moeten in principe alle sociale huurwoningen met label E, F of G zijn verdwenen. Per maart 2025 zijn er nog circa 142.000 woningen te gaan, waarvan circa 10% deel uitmaakt van een VvE.[2] Hoewel voor complexmatige verduurzaming in VvE's een uitzondering geldt, namelijk onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en een besluit van de VvE,[3] zullen woningcorporaties zich vanuit deze achtergrond willen inspannen om ook hun eigendom in VvE's te verduurzamen. Hun andere huurders wonen immers steeds vaker *wel* in een woning met een mooi energielabel. De plicht om de woningen met een E-, F- en G-label uit te faseren wordt ingebed in minimumenergieprestatie-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat in werking moet treden per 1 januari 2029.[4] Dan geldt de verplichting tot uitfaseren van woningen met E-, F- en G-labels ook voor andere verhuurders dan corporaties (met dezelfde uitzondering: een besluit van de VvE).[5]

3 Positie van huurders in de VvE

De positie van huurders bij verduurzaming in VvE's is paradoxaal: hoewel zij formeel beperkte zeggenschap lijken te hebben, kunnen zij in de praktijk aanzienlijke invloed uitoefenen en vertraging veroorzaken.

Huurders zijn gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement met betrekking tot gebruik, beheer en onderhoud (art. 5:120 lid 2 BW). Dat betekent dat huurders verplicht zijn om hun privégedeelte bereikbaar te maken als dat nodig is voor het onderhoud aan gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Huurders hebben ook een gedoogplicht van technische installaties van de VvE. Huurders zijn echter niet automatisch ook gebonden aan nieuwe afspraken binnen de VvE en/of de bepalingen in het huishoudelijk reglement van de VvE. Dat is

* Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten is zelfstandig juridisch adviseur (Van der Vleuten I&PS) en als wetenschappelijk adviseur verbonden aan RST Advocaten te Breda.

1 Kamerstukken II 2022/23, 29453 en 27926, nr. 551 en bijlage 1038757 (Nationale Prestatieafspraken 2022-2030).

2 Zie www.aedes.nl/verduurzaming/woningen-met-efg-labels-hoe-verder.

3 Dit wordt bevestigd in Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1288, p. 3: 'Indien het voor de verduurzaming van de EFG-appartementen nodig is om ook gemeenschappelijke delen aan te pakken, is een positief besluit van de VvE nodig. Indien de VvE hier niet toe besluit, komt de verplichting voor de verhuurder te vervallen.'

4 Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1288, p. 2.

5 Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1288, p. 3. Zie ook Kamerstukken II 2022/23, 30196, nr. 817, bijlage 11060863 (Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's), 15 juni 2023), p. 13.

 doi: 10.5553/MvV/157457672025035010005

alleen het geval wanneer een huurder daarmee instemt. In de praktijk wordt vaak een gebruikersverklaring gehanteerd, waarin is bepaald dat de huurder instemt met de bepalingen in het huishoudelijk reglement en reeds vooraf instemt met eventuele wijzigingen van de regels. Indien getekend is de huurder *wel* gebonden aan aanvullende regels over bijvoorbeeld het gebruik van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten.[6]

Belangrijk om te melden is dat huurders geen stemrecht hebben in de VvE-vergadering waarin de besluitvorming over verduurzaming van het gebouw plaatsvindt. Zij hebben zelfs geen toegang tot de beraadslagingen, tenzij ze worden uitgenodigd of een volmacht van de verhurende eigenaar hebben.[7]

Een ander belangrijk punt dat niet onvermeld mag blijven, is dat, terwijl huurders dus wel gebonden zijn aan de bepalingen over gebruik, beheer en onderhoud in de VvE, zij geen beroep kunnen doen op de mogelijkheid om besluiten door de kantonrechter te laten vernietigen op grond van art. 5:130 jo. art. 2:15 BW. Hoewel er in de literatuur ook wel eens anders over is gedacht, blijkt uit recente rechtspraak dat deze route alleen voor 'functioneel betrokkenen' (eigenaars) geldt.[8] In de casus die leidde tot de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 27 januari 2023 werd de huurder in eerste instantie wel ontvankelijk geacht in haar verzoek tot vernietiging van het VvE-besluit, omdat deze als huurder een belanghebbende is bij het besluit dat impact op haar kan hebben (zoals insluipgevaar, geluidsoverlast en temperatuurstijging door de geplande uitbouw in deze casus). De rechtbank oordeelt echter dat een huurder geen beroep toekomt op de vernietigingsgrond van art. 2:15 lid 1 onder b BW (strijd met de redelijkheid en billijkheid). Zie r.o. 4.8:

> 'De eisen van redelijkheid en billijkheid, volgens welke de rechtspersoon zelf, en degenen die krachtens de wet en de statuten bij zijn organisatie zijn betrokken (ook wel genoemd: de functioneel betrokkenen) zich als zodanig jegens elkaar moeten gedragen, richten zich uitsluitend tot hen, dus spelen alleen binnen de interne verhoudingen. Een gebruiker of huurder kan dus geen beroep doen op (strijd met) die beginselen. Dit is ook wenselijk, omdat de figuur van de VvE ziet op het regelen van de eigendom (het onroerend goed) van de leden en eventueel zakelijk gerechtigden als hypotheekhouders, maar niet op (huur)rechten ten aanzien van een woning. Om die reden moet het beroep van [verzoekster] worden afgewezen.'

4 Initiatiefrecht van huurders

Huurders kunnen op verschillende manieren trachten hun woning op eigen initiatief te (laten) verduurzamen. De eerste mogelijkheid is via art. 7:215 BW. Een huurder mag niks wijzigen zonder toestemming van de verhuurder, *tenzij* het gaat om iets dat bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kan worden. Als het om woonruimte gaat, *moet* de verhuurder bovendien toestemming geven voor de gevraagde wijziging als de verandering de verhuurbaarheid niet schaadt of niet leidt tot waardedaling van het gehuurde. Hier is een uitzondering op: deze verplichte toestemming geldt niet als het gaat om wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

Illustratief is de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 8 september 2023.[9] De huurder vordert dat zij wordt gemachtigd tot het veranderen van het gehuurde door het verwijderen van de huidige cv-ketel en tot het aanbrengen van een warmtepompboiler met toebehoren. De kantonrechter oordeelde dat deze wijziging toegestaan moest worden, omdat deze geen schade aan verhuurbaarheid of waarde veroorzaakte. De kantonrechter volgt daarbij onder andere het oordeel van de deskundige, die de warmtepomp een 'goed alternatief' vond voor het verwarmen van de woning. De buitenunit (van het formaat van een kist voor tuinkussens) werd in de tuin tegen de buitenmuur geplaatst, verbonden door een tweetal buisjes. De rechtbank achtte dat geen relevante wijziging aan de buitenzijde van het gehuurde. De huurder gaf voorts aan dat toestemming van de VvE niet nodig was, en 'van een andersluidend standpunt van de VvE is in dit geding niet gebleken', aldus de kantonrechter. Tot slot woog mee dat de huurder heeft aangeboden de cv-ketel op te slaan en deze bij een eventueel vertrek weer terug te plaatsen, waarmee het risico op mindere verhuurbaarheid bij vertrek van huurder volledig wordt weggenomen. Daarnaast was de huurder bereid om te zijner tijd mee te werken als het gehele woonblok gemeenschappelijk door Ymere wordt aangepakt. Hoewel het om een grote wijziging aan het gehuurde ging, moest Ymere toch toestemming verlenen (en bovendien de kosten van het deskundigenonderzoek betalen).

Huurders hebben bovendien op grond van art. 7:243 BW de mogelijkheid om specifieke energiebesparende maatregelen (isolatie, hr-ketels) bij hun verhuurder af te dwingen. Het artikel geeft huurders de mogelijkheid om de verhuurder te verzoeken bepaalde energiebesparende voorzieningen aan te brengen op of aan de woonruimte. Als de verhuurder niet instemt met zo'n verzoek, kan de rechter op verzoek van de huurder de verhuurder verplichten deze voorzieningen op eigen kosten aan te brengen. Hierbij geldt wel dat de huurder

6 Zie ook HR 10 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU8174, NJ 2012/113 (Kittler/De Woonplaats).

7 Uit de latere modelreglementen blijkt dat een huurder ook als jurist of accountant de betreffende eigenaar kan vergezellen, maar dat komt in de praktijk niet voor. Zie art. 49 van Modelreglement 2006 en art. 53.1 van Modelreglement 2017.

8 Rb. Amsterdam 27 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:326. Anders: M.C.E. van der Vleuten, Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners, Maastricht: Nexus 2017, p. 180, N. Vegter, De vereniging van eigenaars, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, p. 148 en Asser/Bartels & Vonck 5 2025/456.

9 Rb. Amsterdam 8 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5944, RvR 2023/94 m.nt. S.A. Boot-Veerman.

bereid moet zijn tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de verhuurder.

Het moet dan gaan om het thermisch isoleren van uitwendige scheidingsconstructies (zoals dubbel glas) of de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte (vloer), of het plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, mits de bestaande verwarmingsketel minstens tien jaar oud is. Andere verduurzamingsmaatregelen zoals zonnepanelen of een warmtepomp vallen niet onder deze regeling. Ook het aanbrengen van cv als er nog geen cv is, valt niet onder deze regeling. Er is maar weinig rechtspraak te vinden over deze route, en in een appartementencomplex kan toewijzing van het verzoek door de kantonrechter alleen onder de voorwaarde dat de VvE toestemming zal geven.[10]

Het initiatiefrecht van art. 7:243 BW is individueel en heeft alleen betrekking op de eigen woning van de huurder. Dit kan problematisch zijn in flatgebouwen waar verduurzaming vaak een collectieve aanpak vereist. Tussen 12 juni en 24 juli 2024 vond de internetconsultatie plaats van het wetsvoorstel 'instemmingsrecht en initiatiefrecht'.[11] Voor het initiatiefrecht van huurders leidt dit wetsvoorstel niet alleen tot modernisering, maar introduceert het ook een collectief initiatiefrecht. De belangrijkste voorgestelde wijzigingen zijn:

- uitbreiding naar alle gangbare maatregelen die de energieprestatie verbeteren. Dit omvat niet alleen energie*besparende*, maar ook energie*leverende* voorzieningen, zoals zonnepanelen en (hybride) warmtepompen. De concrete voorzieningen zullen in een algemene maatregel van bestuur worden benoemd om beter rekening te kunnen houden met technische ontwikkelingen en minimale normen;
- introductie van een collectief initiatiefrecht voor huurders in een wooncomplex (tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen). Als minimaal 70% van de huurders in een complex gezamenlijk een schriftelijk voorstel doet voor een energiebesparende of -leverende voorziening en de verhuurder dit aanvaardt of de rechter de verhuurder verplicht de voorziening te treffen, dan zijn alle huurders van de huurwoningen in het complex aan dit voorstel gebonden. Een individuele huurder die niet wil deelnemen, kan zich binnen een bepaalde termijn tot de rechter wenden;
- verduidelijking van wanneer een voorstel van de huurder niet als redelijk wordt beschouwd.

Het doel van deze voorgestelde wijzigingen is om de verduurzaming van huurwoningen te vereenvoudigen en te versnellen. Er is tijdens de internetconsultatie kritiek op het wetsvoorstel gekomen (29 reacties, onder andere van de Nederlandse orde van advocaten en Aedes, vereniging van woningcorporaties), waaronder het feit dat geen rekening is gehouden met situaties waarin een huurwoning onderdeel is van een VvE. Het is nog afwachten of dit wetsvoorstel in deze vorm bij de Tweede Kamer wordt ingediend.[12]

5 Verplichtingen van verhuurders in gemengde complexen

Verhuurders moeten gebreken verhelpen, zelfs als deze voortkomen uit VvE-besluiten. Verhuurders zijn in VvE's echter niet bevoegd als het gaat om gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Dan is de VvE aan zet en moet de verhurende eigenaar het herstel via de VvE laten lopen. De huurder mag daar echter niet de dupe van worden. De verhuurder heeft jegens de huurder een inspanningsverplichting. Dat betekent dat hij al het nodige moet doen om het gebrek te (laten) verhelpen, zoals zorgen dat er een algemene vergadering van de VvE komt, zijn stemrecht inzetten en desnoods procederen om het herstel door of op kosten van de VvE af te dwingen.

Zie bijvoorbeeld de uitspraak in een casus waarin een liftkooi storingen vertoonde.[13] In 2021 oordeelde de rechtbank Amsterdam dat verhuurder woningstichting Lieven de Key de gebreken aan liften in een complex moest (laten) verhelpen. Huurders van appartementen vorderden in kort geding dat de verhuurder zich op korte termijn zou inspannen om gebreken aan de liften te verhelpen. De liften haperden vaak, een liftkooi met een kind erin was een paar verdiepingen naar beneden gestort en zeker tweemaal moesten bewoners door de brandweer uit een lift worden bevrijd. De woningstichting stelde dat zij, als lid van de VvE van het gebouw, niet bevoegd was om werkzaamheden aan de liften te laten uitvoeren. De kantonrechter was echter van oordeel dat de woningstichting onvoldoende begrip toonde voor de ernst van de situatie en zich ten onrechte verschool achter de VvE, waarin zij het grootste aandeel had. De woningstichting werd veroordeeld om op korte termijn al het nodige te doen om de liften deugdelijk en veilig te laten functioneren, en binnen drie maanden een keuring door een bevoegde instantie te laten uitvoeren. Deze uitspraak laat zien dat een verhuurder aansprakelijk blijft voor gebreken, zelfs als deze zich in gemeenschappelijke delen van een VvE-gebouw bevinden en de VvE hiervoor verantwoordelijk is.[14]

De verhuurder kan in voorkomende gevallen de VvE in vrijwaring oproepen.[15] Dat blijkt uit een uitspraak van de rechtbank Rotterdam, die in april 2024 in een andere casus oordeelde dat een verhuurder aansprakelijk blijft voor gebreken in de woning, zelfs als deze gebreken zich in het gemeenschappelijke

10 Rb. Amsterdam 5 februari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5353, WR 2015/37 en Rb. Rotterdam 13 juni 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:4559, WR 2017/122 m.nt. J.K. Six-Hummel.

11 Zie www.internetconsultatie.nl/instemmingsrecht/b1.

12 Op het moment van schrijven (september 2025) is er na de internetconsultatie (nog) geen nieuwe stap gezet.

13 Rb. Amsterdam 18 augustus 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:6099, WR 2022/79.

14 Zie ook Rb. Gelderland 2 juni 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:3403, WR 2024/8, waarin een verhuurder zonweringen moest plaatsen tegen oververhitting, maar waarbij wel toestemming van de VvE als voorwaarde werd opgenomen.

15 Rb. Rotterdam 2 april 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2841, WR 2024/94 m.nt. J.A.M. Deckers.

 doi: 10.5553/MvV/157457672025035010005

deel van het gebouw bevinden en de VvE hiervoor verantwoordelijk is. In deze zaak had een huurder te maken met ernstige schimmelproblematiek, wat een bedreiging vormde voor de gezondheid van haar en haar gezin. Het verweer van de verhuurder dat sprake was van eigen schuld van de huurder door onvoldoende ventilatie, werd niet geaccepteerd, gezien de eveneens geconstateerde tochtproblemen. De VvE was niet bereid om een mechanisch ventilatiesysteem te plaatsen, omdat zij zegt niet te kunnen verantwoorden dat er bij één woning een mechanische ventilatie wordt geplaatst en bij de andere 29 woningen niet. Over twee jaar zou bovendien groot onderhoud worden uitgevoerd, waarmee het probleem verholpen zou zijn. Deze VvE is niet komen opdagen, waarna verstek is verleend en de eis is toegewezen. De verhurende eigenaar moet mechanische ventilatie door de VvE laten installeren, die de VvE moet betalen.

In 2024 oordeelde een kantonrechter in Amsterdam dat onder omstandigheden enkel glas is aan te merken als een gebrek.[16] Aangezien de casus zich buiten de context van een VvE afspeelde, blijft de vraag of de kantonrechter in een dergelijke situatie hetzelfde zou hebben geoordeeld. Maar deze uitspraak geeft wel te denken. Het betrof een woning in een historisch zeventiende-eeuws pand in het centrum van Amsterdam met een huur van meer dan € 1650 per maand. Het debat tussen partijen spitste zich vooral toe op de vraag of enkel glas in de woning als een gebrek moet worden aangemerkt. In de beoordeling werden de energiecrisis en het in de maatschappij breedgedragen besef om in dat verband noodzakelijke energiebesparende maatregelen te nemen betrokken. De kantonrechter dacht enerzijds aan het vervolgdebat naar aanleiding van de klimaattop in Parijs in 2015 en de latere klimaattoppen en anderzijds aan de Urgenda-uitspraak van de Hoge Raad.[17] Boudesteijn concludeert in de noot bij deze uitspraak dat het bij de interpretatie van het begrip 'gebrek' volgens deze kantonrechter niet alleen om de aantasting van het huurgenot gaat, maar ook om het door de verhuurder niet voldoende tegengaan van klimaatverandering door het gehuurde onvoldoende te isoleren. Hiermee lijkt de uitspraak volgens Boudesteijn een activistisch trekje te krijgen, waarbij niet alleen de belangen van partijen meewegen, maar ook het belang van het klimaat. Er is hoger beroep ingesteld.

6 Dringende werkzaamheden versus renovatie

Wanneer in de algemene vergadering van de VvE gestemd moet worden over de uitvoering van werkzaamheden, moeten de verhurende eigenaars zeker weten dat hun huurders mee (moeten) werken. In de praktijk geldt dat een stem in de VvE-vergadering ondubbelzinnig moet zijn: voor, tegen of onthouding. De wet noch de modelreglementen voorzien in een stem 'onder voorwaarden' of 'onder voorbehoud'. Zo'n stem is juridisch niet eenduidig en kan tot onduidelijkheid leiden over de uitkomst van de stemming. In het appartementsrecht is de termijn om te verzoeken om vernietiging van een besluit slechts één maand (art. 5:130 BW). De eigenaars moeten immers snel weten waar ze aan toe zijn.[18] In de praktijk wordt een voorwaardelijke stem dan ook doorgaans niet geaccepteerd: de voorzitter zal vragen om ondubbelzinnig stemgedrag. Is daar geen sprake van, dan telt de stem meestal niet mee.[19] Grooteigenaars hebben vaak een meerderheid van stemmen, of toch tenminste een blokkerende minderheid van stemmen. Het is dan logisch dat zij tegen de werkzaamheden stemmen zolang zij niet kunnen garanderen dat hun huurders mee (moeten) werken.

Om zeker te weten of de huurders mee (moeten) werken, is het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie cruciaal.[20] Waar dringende werkzaamheden niet zonder nadeel voor de verhuurder kunnen worden uitgesteld, omvat een renovatie verbeteringen die zijn gericht op toename van het woongenot.[21] Dringende werkzaamheden moet een huurder gedogen, maar als de werkzaamheden classificeren als renovatie moet de verhuurder op zoek naar voldoende huurders die met het renovatievoorstel instemmen. Als meer dan 70% van de huurders met het voorstel instemt, zijn in beginsel ook de niet-reagerende en/of tegenstemmende huurders aan de renovatie gebonden (art. 7:220 BW). Het systeem bij renovatie lijkt dus wel wat op het systeem in de VvE: als de meerderheid instemt, is de minderheid ook gebonden aan het besluit/voorstel.[22]

In 2019 vond de kantonrechter in Amsterdam het voorstel van Eigen Haard tot het ombouwen van woningen tot nul-op-de-meterwoningen (NOM) onredelijk.[23] Het renovatievoorstel bevatte te veel onzekerheden over de woonlasten van de huurders. Juist het feit dat in het renovatievoorstel compenserende voorzieningen ontbraken voor het geval dat de isolerende maatregelen niet tot de beoogde isolatie en daardoor verminderde energiebehoefte zouden leiden, maakte

16 Rb. Amsterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:619, BR 2024/35 m.nt. M.J.E. Boudesteijn.

17 HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2006, NJ 2020/41 m.nt. J. Spier (Klimaatzaak Urgenda).

18 HR 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022, NJ 2019/448 m.nt. F.M.J. Verstijlen.

19 Zie ook Asser/Kroeze 2-I 2021/281: 'Stemuitbrenging is een rechtshandeling. Het uitbrengen van een stem is een wilsverklaring gericht op totstandbrenging of verwerping van een besluit.'

20 Als de dringende werkzaamheden ingrijpend zijn, kan zelfs sprake zijn van een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. De huurder heeft in dat geval de mogelijkheid om vermindering van de huurprijs te vorderen (art. 7:207 BW), schadevergoeding te eisen (art. 7:208 BW) of de huurovereenkomst te ontbinden (art. 7:210 BW). Al zal dat laatste instrument door huurders van woonruimte zelden worden ingezet. Art. 7:220 lid 1 BW is van regelend recht, zodat deze aanspraken contractueel kunnen worden beperkt. In de praktijk gebeurt dat nauwelijks bij huur van woonruimte.

21 Zie o.a. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, NJ 2016/449 m.nt. J.L.R.A. Huydecoper voor definities van renovatiewerkzaamheden en dringende werkzaamheden.

22 Zie voor een uitgebreidere bespreking van het onderscheid F.J. Ringnalda, practice note Huurrecht, renovatie en dringende werkzaamheden, Sdu/OpMaat 2023.

23 Rb. Amsterdam (ktr.) 4 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2543, M en R 2019/91 m.nt. B. Arentz.

dat het voorstel niet als redelijk kon worden aangemerkt. Wel sprak de kantonrechter toen al uit dat het niet ter discussie staat dat er een noodzaak is tot verduurzaming van woningen en het vinden van alternatieven voor verwarming van woningen door middel van gas. Zo overwoog de kantonrechter in r.o. 15:

> 'Het is voor corporaties buitengewoon ingewikkeld om op een voor alle partijen verantwoorde wijze hun huizenbestand aan te passen aan de verduurzamingseisen van deze tijd. (...) Ook betekenen de huidige ontwikkelingen dat van iedere burger in Nederland aanpassing kan worden verwacht en dat er rekening mee gehouden moet worden dat een stijging van de kosten van energie in de toekomst onvermijdelijk zal zijn.'

Zie ook twee uitspraken van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, die enkele nadelen van NOM-woningen niet als gebreken ziet gezien de noodzaak tot energietransitie.[24]

Uit een uitspraak van de rechtbank Limburg van 11 december 2024 blijkt dat, ook al heeft de huurder eerder ingestemd met een renovatievoorstel, de rechter alsnog tot het oordeel kan komen dat het dringende werkzaamheden betreft en de huurder dus verplicht moet meewerken.[25] Hieronder valt ook preventief onderhoud. De verhuurder had in dit geval voldoende aannemelijk gemaakt dat zij een spoedeisend financieel en organisatorisch belang heeft bij de uitvoering van de werkzaamheden. Het is efficiënter om de werkzaamheden aan de woningen zo veel mogelijk in één werkstroom uit te voeren, wat in dit geval tot en met 16 december 2024 mogelijk was. Dit projectmatige voordeel draagt bij aan de classificatie als dringende werkzaamheden, die de huurder dient te gedogen.

Bij Velison Wonen speelde in 2023 een conflict rondom een heel pakket werkzaamheden.[26] Een huurder die niet had ingestemd met het renovatievoorstel en in een procedure gedwongen was tot meewerken, vorderde vervolgens in een andere procedure dat de verhuurder de nieuw geplaatste radiatoren weer zou verwijderen, inclusief herstel van het stucwerk van de muren, de mechanische ventilatie en de zonnepanelen zou verwijderen en de gevelkachel zou terugplaatsen.

In deze uitspraak is goed zichtbaar dat de rechter bij de belangenafweging of een renovatievoorstel voor een weigerende huurder jegens haar niet redelijk is en werkzaamheden in dit geval weer ongedaan gemaakt moesten worden, het overheidsbeleid rondom energietransitie en de landelijke verduurzamingsafspraken meeweegt. De kantonrechter overweegt in r.o. 5.15 dat:

> '(...) Velison Wonen – zoals zij heeft toegelicht – met de isolatie- en verduurzamingsmaatregelen opvolging geeft aan het overheidsbeleid zoals dat is vastgelegd in de *Nationale prestatieafspraken woningcorporaties*, waaraan Velison Wonen zich heeft te houden. Het doel van die afspraken is om (verouderde) woningen comfortabeler en energiezuiniger te maken. Gelet op de aard van de maatregelen en de daarmee gemoeide kosten ligt het voor de hand om het gehele complex in één keer aan te pakken. Een aanpak per individuele woning laat zich ten aanzien van een aantal maatregelen, zoals de installatie van de mechanische ventilatie, ook moeilijk voorstellen.'

Illustratief is ook de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 13 november 2024.[27] In deze zaak vordert woningcorporatie Intermaris dat een huurder wordt veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan werkzaamheden. De vordering wordt toegewezen, niet alleen omdat de huurder heeft ingestemd met de werkzaamheden, maar daarnaast omdat het om dringende werkzaamheden gaat in verband met het behalen van doelstellingen op het gebied van verduurzaming. Het ging in deze casus om aansluiting op een warmtenet, het aanbrengen van isolatie, het plaatsen van HR++-glas, het installeren van mechanische ventilatie en het plaatsen van zonnepanelen. Er was een sociaal plan dat garandeerde dat de kosten die een bewoner betaalt voor warmte via het warmtenet gelijk zullen blijven ten opzichte van stoken op gas. Ook werd een compensatie gegeven voor elektrisch koken. De huurder is akkoord gegaan met het voorstel, maar wilde bij nader inzien gedeeltelijk niet meer meewerken, omdat hij vond dat de aansluiting op het warmtenet en de mechanische ventilatie tot extra kosten zouden leiden. Daarnaast had hij bij nader inzien bezwaar tegen de kabels voor de zonnepanelen die langs zijn woning liepen, omdat panelen brandgevaarlijk zijn, terwijl zijn onderburen volgens hem bovendien helemaal geen panelen zouden willen. Zie r.o. 5.9, 5.10 en 5.11:

> 'De kantonrechter is van oordeel dat de aansluiting op het warmtenet valt onder het begrip dringende werkzaamheden omdat deze werkzaamheden niet primair zien op het vermeerderen van het wooncomfort, maar op noodzakelijke maatregelen in het kader van de verduurzaming. Intermaris moet immers voldoen aan de klimaatdoelstellingen, waartoe behoort het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Intermaris heeft op de zitting uitgelegd dat er een woonlastencompensatieregeling geldt op grond waarvan de huurders niet meer aan verwarmingskosten zullen gaan betalen dan dat zij nu doen, bij gelijkblijvende tarieven en een gelijkblijvend gebruik. Die aansluiting op

24 Rb. Zeeland-West-Brabant 22 juni 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:8627, WR 2023/154 en Rb. Zeeland-West-Brabant 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:5670, WR 2023/155.

25 Rb. Limburg 11 december 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:9211.

26 Rb. Noord-Holland 4 april 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:4565 en Rb. Noord-Holland 19 juli 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:7991, WR 2023/147.

27 Rb. Noord-Holland 13 november 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11673.

 doi: 10.5553/MvV/157457672025035010005

het warmtenet moet [gedaagde] daarom gedogen en er zijn medewerking aan verlenen.

Wat betreft het doortrekken van de kabels voor de zonnepanelen gaat het eveneens om dringende werkzaamheden die [gedaagde] moet gedogen omdat ook de zonnepanelen worden geplaatst in het kader van de verduurzaming. Daarnaast gaat het om zonnepanelen die ten behoeve van de onderburen van [gedaagde] worden geplaatst. [Gedaagde] is gehouden daar zijn medewerking aan te verlenen, ook als [gedaagde] zelf geen zonnepanelen wil. Voor zover [gedaagde] aanvoert dat zijn onderburen helemaal geen zonnepanelen willen, heeft hij dit niet met nadere bewijsstukken, zoals bijvoorbeeld een verklaring van die onderbuurman zelf, onderbouwd en dit kan in het kader van dit kort geding ook niet nader worden onderzocht, daar leent een kort geding procedure zich niet voor.

De conclusie is dat de kantonrechter de vordering van Intermaris zal toewijzen. (...)'

Deze uitspraak markeert een kentering in de rechtspraak en doctrine, nu de aansluiting op het warmtenet en de aanleg van zonnepanelen wegens klimaatdoelstellingen als dringende werkzaamheden worden aangemerkt. Dat betekent dat huurders deze werkzaamheden, waartoe de verhurende eigenaar besluit, moeten gedogen. Ik kan deze ontwikkeling goed volgen. Van Westrhenen onderscheidt vier argumenten die relevant zijn om werkzaamheden als dringend te typeren: het voorkomen van nadeel door beleidsafspraken zoals nakoming van de Nationale Prestatieafspraken, financieel nadeel door puntenaftrek in de woningwaardering, aansprakelijkheid voor klimaatschade en het algemeen belang.[28] Hij pleit voor rechtspraak met meer expliciete motiveringen over wanneer en waarom de kwalificatie als dringende werkzaamheid gerechtvaardigd is.

Björn Hoops gaf in zijn oratie ter aanvaarding van het hoogleraarschap Privaatrecht en Duurzaamheid aan de Rijksuniversiteit Groningen aan dat het een collectieve verantwoordelijkheid is om een economisch systeem op te bouwen dat mensen stuurt naar duurzame keuzes.[29] Hoops pleit voor een hervorming van het privaatrecht, waarbij de focus verschuift van economische vrijheid als uitgangspunt naar een systeem dat de economie herstructureert om mensen te sturen of zelfs te dwingen naar duurzame keuzes, met name door het opleggen van verplichtingen en het verminderen van de vetorechten van individuele eigenaars. Ik vind het niet meer dan logisch dat ook huurders verduurzamingsmaatregelen moeten gedogen.

28 Zie ook F. van Westrhenen, Verduurzaming: dringende werkzaamheden of renovatie?, VGFC 2025, afl. 3, p. 14-17.

29 B. Hoops, Private Law for Small-Scale Energy Transition: Kleinvieh macht auch Mist (oratie Groningen), 19 september 2025.

7 Inspraak- en overlegrecht

Tot slot mag niet onvermeld blijven dat woningcorporaties en andere verhuurders die vallen onder de reikwijdte van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) rekening dienen te houden met de informatie- en adviesrechten van huurdersorganisaties en, in het bijzonder bij flatgebouwen, van de betreffende bewonerscommissie, indien deze er is. De Wohv is van toepassing op wooncomplexen die ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden omvatten die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

De bewonerscommissie van het betrokken complex heeft een adviesrecht. Dit recht impliceert dat de commissie tijdig informatie moet ontvangen over het beleid en beheer van de verhuurder met betrekking tot de instandhouding van de woningen en het treffen van voorzieningen daaraan en aan de direct daaraan grenzende omgeving. Ook *renovatieplannen* vallen onder dit informatierecht. Vervolgens heeft de commissie het recht om hierover overleg te voeren met de verhuurder en heeft zij ten minste zes weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen. Indien noodzakelijk mag zij hierbij deskundigen uitnodigen ter onderbouwing van het standpunt.

De adviezen die door de huurdersorganisaties of bewonerscommissies worden uitgebracht, zijn niet bindend voor de verhuurder. De verhuurder mag van een uitgebracht advies afwijken, op voorwaarde dat dit gemotiveerd gebeurt. Deze motivering dient binnen veertien dagen na ontvangst van het advies schriftelijk aan de commissie te worden medegedeeld. Na deze kennisgeving dient de verhuurder vervolgens nog drie dagen te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. Indien de verhuurder een langere periode wacht met reageren, wordt het advies niet alsnog bindend; de uitvoering van de werkzaamheden is dan echter pas mogelijk nadat de verhuurder de argumenten heeft toegelicht waarom hij het advies niet opvolgt, en drie dagen zijn verstreken na ontvangst van deze mededeling door de commissie. In geval van *dringende werkzaamheden* die geen uitstel dulden, hoeven de bewonerscommissie en huurdersorganisatie niet te worden geconsulteerd.

8 Conclusie

De juridische positie van huurders bij verduurzaming van in appartementsrechten gesplitste flatgebouwen in Nederland kenmerkt zich door een complex spanningsveld tussen formele beperkingen en een aanzienlijke praktische invloed. Enerzijds lijken huurders een beperkte juridische zeggenschap te hebben binnen de structuur van een VvE, aangezien zij geen stemrecht bezitten en de mogelijkheid tot vernietiging van VvE-besluiten hun niet toekomt. Desondanks kunnen zij, zowel via formele procedures als informeel, praktische invloed en daarmee aanzienlijke vertraging veroorzaken bij verduurzamingsprojecten.

De wetgeving, met name Boek 7 BW, verplicht huurders dringende werkzaamheden te gedogen. Rechtspraak toont aan dat

de interpretatie van 'dringende werkzaamheden' verbreedt, waarbij maatregelen in het kader van verduurzaming – zoals aansluiting op een warmtenet, isolatie, plaatsen van HR++-glas, mechanische ventilatie en zonnepanelen – steeds vaker als dringende werkzaamheden worden aangemerkt (en niet als renovatie, waarvoor 70% instemming is vereist). Dit is ingegeven door de maatschappelijke noodzaak en overheidsdoelstellingen op het gebied van klimaat en energie en kan de doorlooptijd van dergelijke projecten potentieel versnellen. Deze trend, waarbij maatschappelijke belangen zoals het tegengaan van klimaatverandering expliciet worden meegewogen, duidt op een kentering in de rechtspraak rond de interpretatie van privaatrechtelijke huurrechtbegrippen, zoals 'gebrek' en 'dringende werkzaamheden'. Ook preventief onderhoud en het voordeel van projectmatige uitvoering kunnen bijdragen aan de classificatie als dringend.

Verhuurders, met name woningcorporaties, staan voor de uitdaging om hun woningenbestand te verduurzamen conform de Nationale Prestatieafspraken, waarbij zij ook in gemengde complexen een inspanningsverplichting hebben om niet alleen gebreken voor hun huurders te verhelpen, maar ook te verduurzamen, zelfs indien deze afhankelijk zijn van besluiten van de VvE. Het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie blijft hierbij cruciaal, aangezien renovatie instemming van een meerderheid van de huurders vereist.

Het is van belang op te merken dat het huidige individuele initiatiefrecht op grond van art. 7:243 BW in VvE-complexen slechts een beperkte uitwerking heeft, aangezien toewijzing van het verzoek afhankelijk is van de voorwaarde dat de VvE toestemming geeft. Toekomstige wetgeving, zoals het wetsvoorstel 'instemmingsrecht en initiatiefrecht', beoogt het initiatiefrecht van huurders te moderniseren en uit te breiden naar een collectief initiatiefrecht voor energiebesparende en -leverende voorzieningen. Hoewel dit huurders meer regie kan geven, is zorgvuldige implementatie essentieel, zeker in VvE-situaties, om rechtszekerheid te waarborgen.

Ten slotte is het inspraak- en overlegrecht van huurdersorganisaties en bewonerscommissies, zoals vastgelegd in de Wohv, van belang voor renovatieplannen, zij het dat hun adviezen niet bindend zijn.

Al met al vraagt de juridische positie van huurders bij verduurzaming in VvE's om een zorgvuldige afweging van belangen. Voor verhuurders luidt het praktische advies om huurders tijdig en transparant te betrekken bij verduurzamingsplannen. Dit kan conflicten beperken en de door- en voortgang van noodzakelijke projecten bevorderen, ondanks de complexiteit van gemengde VvE's.

 doi: 10.5553/MvV/157457672025035010005