



Betreft Wijziging van de warmtelevering en het instemmingsrecht van de huurder en de
 huurdersorganisatie
Van Mr. M.R. de Boer¹

I. Inleiding en leeswijzer

- I.1 Ten behoeve van de *Toolbox warmtenet* wenst Aedes inzichtelijk te krijgen wat de juridische context is van huurdersparticipatie bij de aanleg van warmtenetten. Deze notitie dient ertoe die context te schetsen. In deze leeswijzer wordt aangegeven op welke onderwerpen in de notitie hieronder verder wordt ingegaan.

Is er instemming van de huurder vereist?

- I.2 Er is geen instemming nodig als de woning van de huurder al is aangesloten op een warmtenet waarbij een andere partij dan de woningcorporatie warmteleverancier is (B2C). In dat geval kan de warmteleverancier doorgaans het contract zonder medewerking of instemming van de huurder overdragen, wanneer daartoe een bepaling is opgenomen in de Algemene Voorwaarden.

Deze mogelijkheid bestaat ook wanneer de Energie B.V. van de woningcorporatie nu warmteleverancier is.

- I.3 Een tweede situatie waarin geen instemming van de huurder nodig is, is indien er sprake is van zogenaamde “dringende werkzaamheden”. Dit zijn werkzaamheden waaraan de huurder op grond van de wet altijd medewerking moet verlenen.

Voorwaarde is wel dat de werkzaamheden als dringend worden aangemerkt.

- I.4 Er is wel instemming vereist als sprake is van renovatie. Indien de aanleg van het warmtenet leidt tot wijzigingen aan het gehuurde, wordt dit in de wet in beginsel aangemerkt als een renovatie (artikel 7:220 lid 2 BW). Bij renovatie moet de verhuurder altijd een redelijk voorstel sturen aan de huurder waarin de renovatie en de gevolgen daarvan voor de huurder uiteen worden gezet. Indien 70% van de huurders met dit voorstel instemt, wordt het vermoed redelijk te zijn.

Het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie wordt nader uitgewerkt in **paragraaf 2**.

- I.5 Wanneer de woning al op het warmtenet is aangesloten maar de verhuurder nu (collectief) warmte levert, is ook instemming van de huurder vereist.

Wanneer de verhuurder de warmtelevering overdraagt aan een externe warmteleverancier, zal er sprake zijn van een wijziging in de servicekosten. Immers de servicekostenpost “verwarming” verdwijnt dan uit de huurovereenkomst. De huurder zal dan ook vervolgens

¹ Mr. M. R. de Boer is partner bij VBTM Advocaten te Utrecht



een leveringsovereenkomst aan moeten gaan met de externe warmteleverancier. Voor de wijziging in de servicekosten is toestemming van de huurder vereist in het kader van de wettelijke regeling met betrekking tot de servicekosten.

Op grond van deze wettelijke regeling dient tenminste 70% van de huurders in te stemmen met de wijziging van de servicekosten en er sprake is van een dienst die collectief wordt geleverd.

Dit wordt nader uitgewerkt in **paragraaf 3**.

Rechten huurdersorganisatie en bewonerscommissie bij renovatie/servicekostenwijziging

1.6 De bewonerscommissie van het betrokken complex kan aanspraak maken op het adviesrecht zoals is opgenomen in artikel 5 van de Overlegwet, waarbij de verhuurder verplicht is eigener beweging informatie over voornemens tot wijziging te sturen:

- a Wanneer de verhuurder voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving wil treffen of deze in stand wil houden (artikel 3 lid 2 sub a Overlegwet);
- b Wanneer de verhuurder over wil gaan tot een *renovatie* (art. 3 lid 2 sub b Overlegwet),
- c Wanneer de verhuurder de *samenstelling* van het servicekostenpakket wil wijzigen (daaronder begrepen het schrappen van de warmtelevering uit de huur; art. 3 lid 2 sub f Overlegwet).

Indien het gaat om een corporatiebreed beleidsaspect dat *niet* aan een concreet complex raakt, hoeft enkel de huurdersorganisatie om advies te worden gevraagd.

In het geval van *dringende werkzaamheden* behoeven de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie niet te worden betrokken.

Indien het beleid over *methodiek* en *systematiek* van de doorbelasting van warmtekosten aan de individuele huurders wijzigt na transitie van gas naar een warmtenet valt de huurdersorganisatie instemmingsrecht op de voorgenomen beleidswijziging toe.

Dit wordt nader uitgewerkt in **paragraaf 4**.

1.7 **Paragraaf 5** bevat de samenvattende conclusie.

2. **Dringende werkzaamheden en renovatie**

2.1 Op grond van de wettelijke regeling opgenomen in artikel 7:220 lid 1 BW moet de huurder altijd medewerking verlenen aan zogenaamde dringende werkzaamheden. Het gaat dan op grond van vaste rechtspraak om werkzaamheden die geen uitstel kunnen lijden zonder dat er nadeel (dreigt) te ontstaan. Onder nadelig kan in dit verband ook worden verstaan het nadeel dat ontstaat door het mislopen van subsidie of fiscaal voordeel voor de verhuurder of het mislopen van het voordeel dat ontstaat door projectmatig werkzaamheden uit te voeren.² Is sprake van dringende werkzaamheden, dan heeft de huurder een wettelijke gedoogplicht. Er is geen instemming van de huurder nodig.

2. Aldus Rb. Rotterdam 19 juli 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:5828: "Onder nadelig kan in dit verband ook worden verstaan het nadeel dat ontstaat door het mislopen van subsidie of fiscaal voordeel of het mislopen van het voordeel dat ontstaat door projectmatig werkzaamheden uit te voeren (zie ook T&C huurrecht art. 220 nr. 2 en Sengers en Van der Sanden, Huurrecht Woonruimte nr. 7.2.1.)"



- 2.2 Bij renovatie gaat het wettelijk gezien om zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Deze definitie van “renovatie” is opgenomen in artikel 7:220 lid 2, slotzin, BW. Het verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie is dat bij renovatie de huurder altijd eerst een redelijk voorstel moet worden gedaan voor uitvoering van de werkzaamheden. Gaat het om een complexgewijze renovatie (een bouwkundige eenheid van tien of meer woningen) dan heeft de verhuurder een wettelijk bewijsvermoeden van de redelijkheid van zijn renovatievoorstel, wanneer 70% van de huurders heeft ingestemd. Het initiatief om bij de rechter aan te tonen dat geen sprake is van een redelijk voorstel ligt dan bij de huurder, die daartoe acht weken de tijd heeft nadat de verhuurder schriftelijk heeft bevestigd over 70% instemming te beschikken. Gaat het om minder woningen of is er geen bouwkundige eenheid, dan dient elke huurder individueel in te stemmen met een renovatie.
- 2.3 De wettelijke bepaling dat 70% moet zijn bereikt ook bij woonruimte is van regelend recht. De verhuurder mag dus in de huurvoorwaarden van dat percentage afwijken. Dit komt in de corporatiepraktijk niet (of nauwelijks) voor.
- Aanleg warmtenet dringende werkzaamheid of renovatie?*
- 2.4 De vraag is of de aanleg van een warmtenet aangemerkt kan worden als “dringende werkzaamheid” waarvoor de instemming van de huurder niet vereist is en dus kan worden afgedwongen, of als “renovatie” waarvoor een redelijk voorstel en instemming vereist is.
- 2.5 Naar de letter van de wet is de aanleg van een warmtenet een renovatie. Er vindt immers een wijziging van het gehuurde plaats, omdat het leidingnetwerk verandert/anders zal liggen, cv-ketels en gasaansluiting hun functie verliezen en eventueel worden weggenomen en er moet een afleverset worden aangebracht. Soms zal ook de feitelijke binnenklimaatbeheersing anders zijn voor de huurders. Het gehuurde is de woonruimte, die gedefinieerd wordt als *gebouwde onroerende zaak met de onroerende aanhorigheden* (art. 7:233 BW). Volgens een recent arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden moet een gebouwgebonden WKO-installatie in ieder geval als “onroerend aanhorig” worden beschouwd (9 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:5624, r.o. 4.7). In die lijn zal de aanleg als een renovatie worden gezien die de verhuurder in dat geval alleen bij zijn huurders afdwingen als hij een redelijk schriftelijk voorstel heeft gestuurd aan de huurders. Het vervallen van de servicekostenpost ‘gas’ kan onderdeel zijn van het redelijk voorstel, in samenhang met de verwijdering van de cv-ketel en het terugplaatsen van een afleverset.
- 2.6 Uit de rechtspraak blijkt echter wel dat bijkomende omstandigheden ertoe kunnen leiden dat de aansluiting op een warmtenet als dringende werkzaamheid kan worden aangemerkt. Daarbij valt te denken aan omstandigheden zoals het mislopen van een subsidie of een fiscaal voordeel dan wel het mislopen van het voordeel dat ontstaat door de werkzaamheden



projectmatig uit te voeren³. De rechtspraak hierover is echter schaars. Het volgen van deze route houdt derhalve de nodige risico's in.

- 2.7 Er zijn echter aanknopingspunten om de aanleg van een warmtenet toch als “dringende werkzaamheid” aan te merken. Op 22 april 2016 heeft de Hoge Raad⁴ in een uitspraak aangegeven dat dringende werkzaamheden, anders dan bij renovatie, niet steeds gericht zijn op een toename van het woongenot. Uit de definitie van renovatie (“zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”) moet dan worden afgeleid dat renovatie geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. Met andere woorden: de werkzaamheden die in het kader van renovatie worden uitgevoerd zijn ook gericht op een toename van het woongenot en bij dringende werkzaamheden is dat niet zo. Dringende werkzaamheden zijn immers werkzaamheden die geen uitstel kunnen lijden zonder dat er nadeel (dreigt) te ontstaan. Bijvoorbeeld herstel van gebreken, planmatige onderhoudswerkzaamheden.
- 2.8 Bij veel onderhoudswerkzaamheden die vandaag de dag plaatsvinden, worden verbeteringen uitgevoerd, maar deze verbeterwerkzaamheden zijn niet per se gericht op toename van het woongenot. Indien bijvoorbeeld kozijnen in het kader van onderhoud moeten worden vervangen (dit zijn dringende werkzaamheden), zal direct aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit moeten worden voldaan. Het aanbrengen van enkel glas in deze nieuwe kozijnen is dan niet toegestaan en dus zal het nieuwe kozijn direct van isolerend glas worden voorzien.. Hoewel isolerend glas een gedeeltelijke vernieuwing is en ook het woongenot zal toenemen, zijn deze werkzaamheden niet gericht op toename van het woongenot, maar op het herstel van het kozijn en het voldoen aan de wettelijke voorschriften. Zij kunnen dus als dringende werkzaamheden worden gekwalificeerd. Het niet voldoen aan de voorschriften door het plaatsen van enkel glas levert een gebrek op.
- 2.9 Gelet op het kader van de Hoge Raad zoals geschetst in paragraaf 2.8. is verdedigbaar dat de aanleg van een warmtenet aangemerkt kan worden als “dringende werkzaamheid”. De hiervoor in het gehuurde aangebrachte vernieuwingen en toevoegingen zijn immers niet gericht op toename van het woongenot. Zij zijn gericht op de verduurzaming van de woningen. In dat kader kan ook aangesloten worden op de opgave die woningcorporaties hebben in het kader van het Klimaatakkoord. Nederland moet in het kader van het Klimaatakkoord in 2030 minimaal 49 procent minder CO₂ uitstoten dan in 1990 en voor 2050 moet die uitstoot met 95 procent gedaald zijn. Van belang daarbij is dat gemeenten hierin leidend zijn; zij bepalen of en wanneer welke woonwijken aardgasvrij worden gemaakt. Corporaties hebben in die zin dan ook geen keuze: er ligt niet alleen een belangrijke en noodzakelijke (maatschappelijke) opdracht om het bezit te verduurzamen, ook moeten zij (tijdig) voorbereid zijn op het aardgasvrij maken van wijken door de gemeente. Dit pleit voor

3. Zie voetnoot 1.

⁴ HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726: beslissing naar aanleiding van de vraag naar het onderscheid van dringende werkzaamheden en renovatie in het kader van de verhuiskostenvergoeding



een benadering waarin de werkzaamheden als 'dringende werkzaamheden' worden beschouwd. Op het moment dat de woning van overheidswege van het gas wordt afgesloten, is daarnaast sprake van een gebrek en herstel van een gebrek is een dringende werkzaamheid. Voorts kan in dezelfde lijn bepleit worden dat door de aanleg van een warmtenet slechts één keer een investering gedaan hoeft te worden die voor de toekomst houdbaar is. De aanleg van een warmtenet is in deze benadering noodzakelijk voor de instandhouding van de woning en kan niet zonder nadeel worden uitgesteld.

- 2.10 Bedacht moet worden dat vanuit de kant van de huurder hiertegen aangevoerd kan worden dat geen sprake is van dringende werkzaamheden omdat er (nog) geen wettelijke verplichting is tot verduurzaming en derhalve (nog) geen noodzaak. Daarnaast zijn er wellicht alternatieve vormen van verduurzaming denkbaar die minder ingrijpend zijn.
- 2.11 Naar aanleiding van de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Hoge Raad van 22 april 2016 (ECLI:NL:HR:2016:726) over het onderscheid bij dringende werkzaamheden en renovatie in het kadere van de verhuiskostenvergoeding, is de vraag naar voren gekomen of er ook een derde categorie "andere werkzaamheden" bestaat (naast dringende werkzaamheden en renovatie), namelijk een verandering of toevoeging die niet dringend is en ook niet leidt tot toename van het woongenot. Wettelijk gezien is niet uitgesloten dat een aansluiting op een warmtenet in deze derde categorie zou kunnen vallen, omdat de huurder er niet op vooruit gaat (en evenmin achteruit). De wet heeft het in lid 1 en 2 over (alleen) dringende werkzaamheden, zodat niet uitgesloten is dat er ook andere werkzaamheden kunnen zijn (niet dringend en geen renovatie), waarvoor de wetgever geen specifieke bepaling in het leven heeft geroepen. Bij dit soort 'overige werkzaamheden' zal wel de toestemming van de huurder vereist zijn. Hiervoor kan een bepaling in de huurovereenkomst waarin opgenomen is dat de huurder verplicht is aan redelijke onderhoudsinitiatieven mee te werken, uitkomst bieden. Omdat art. 7:220 BW regelend recht is, is een dergelijke bepaling toegestaan. Een dergelijke 'tussencategorie' van onderhoud is misschien niet als 'dringend' aan te merken, maar kan wel als 'noodzakelijk' zijn te kwalificeren, en dan ligt beoordeling op dezelfde voet als 'dringend' onderhoud voor de hand⁵.
- 2.12 Aangezien hierover geen rechtspraak is en de letter van de wet het aanleggen van een warmtenet kwalificeert als renovatie is het verstandig om een project als het aanleggen van een warmtenet vanuit verschillende benaderingen aan te vliegen: zowel vanuit de noodzaak tot uitvoeren van werkzaamheden op grond van 'dringendheid', maar ook ingestoken als 'redelijk voorstel', waarbij zo nodig de redelijkheid aan de rechter wordt voorgelegd. Tot slot kan een beroep worden gedaan op een eventuele contractuele bepaling dat de huurder verplicht tot medewerking.

3. Servicekosten: wijzigingen van de dienstlevering

⁵ Zie noot Huydecoper bij Hoge Raad van 22 april 2016, NJ 2016/449



- 3.1 Bij een renovatie kan onderdeel van het voorstel kan zijn het laten vervallen van een servicekostenpost. Dus als het renovatievoorstel bijvoorbeeld inhoudt de verwijdering van de cv-ketel (en terugplaatsing van een afleverset), kan mede onderdeel zijn het vervallen van de gaslevering als bijkomende dienst. In dat geval is het in deze paragraaf gestelde niet van toepassing. Deze paragraaf is wel van toepassing, indien er wel al een aansluiting op het warmtenet bestaat en er dus geen renovatie/wijziging van het gehuurde als zodanig plaatsvindt.
- 3.2 **A.** Die situatie (geen renovatie/wijziging) doet zich voor wanneer de verhuurder de warmtelevering overdraagt aan een externe partij en de externe warmteleverancier vervolgens een leveringsovereenkomst wil sluiten met de huurder (B2C vanuit oogpunt warmteleverancier).
- B.** Indien de verhuurder zelf de warmte blijft leveren (B2B vanuit oogpunt warmteleverancier) is er geen sprake van een wijziging die relevant is voor de huurder. De feitelijke wijziging is dan slechts dat het gasverbruik van de installatie stopt en warmte in de plaats komt. Voor de huurder blijft het resultaat hetzelfde: er wordt thermische warmte in het gehuurde gebracht, alleen ligt de bron niet in gasgestookte warmte, maar in warmte uit een warmtebron. In een dergelijk geval is instemming door de huurders niet aan de orde. Dit kan evenwel anders liggen, indien de verhuurder na aansluiting op het warmtenet het *servicekostenvoorschot* voor verwarming wil wijzigen dan wel de *methode* van doorberekening van de totale kosten aan individuele huurders wil wijzigen. Dan worden de huurders immers in hun direct financieel belang geraakt, waardoor de huurders dan wél rechten toekomen. Zie voor dat geval alinea 3.5 (*wijziging voorschot; 70%-regeling*) en alinea 4.5 (*instemmingsrecht huurdersorganisatie t.a.v. beleidswijziging vaststelling servicekosten*).
- Tevens kan het zo zijn dat wanneer door aansluiting op het warmtenet de lasten (significant) stijgen, de huurder zich toch succesvol op het standpunt kan stellen dat wél sprake is geweest van een wijziging van de dienstverlening, waarvoor de verhuurder (bepaalde mate van) instemming nodig heeft.
- 3.3 Verwarming is een “bijkomende levering of dienst” bij de verhuur. Het is dus een onderdeel van de servicekosten op grond van de wet (art. 7:237 lid 3, tweede en derde volzin, BW io. Besluit servicekosten). Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van “kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter”, maar dat geldt voor levering van elektriciteit, gas en water (art. 7:237 lid 3, eerste volzin, BW) en dus niet voor de levering van *warmte*. (Wel is het zo dat warmtelevering op grond van de Warmtewet ook individueel bemeterd moet zijn, en die regel geldt ook voor verhuurders.)
- 3.4 Voor zover de warmtelevering per huurder individueel geschiedt, of waar de huurder nu een individuele gasaansluiting heeft, heeft te gelden dat een huurder met een wijziging van het huurcontract moet instemmen. Hier geldt de algemene regel uit het contractenrecht dat een overeenkomst (of een wijziging daarvan) tot stand komt door aanbod en aanvaarding daarvan (art. 6:217 BW).



3.5 Indien de geleverde dienst “slechts aan een aantal huurders gezamenlijk” kan worden geleverd, geldt er een 70%-regeling (art. 7:261 lid 2 BW), die inhoudt dat de betreffende huurder gebonden is indien 70% heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Na het verlopen van die acht weken wordt de niet-instemmende huurder gebonden geacht.

Deze regeling is van *dwingend recht* (art. 7:265 BW).

4. Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

Afwijking in overeenkomst?

4.1 In een overeenkomst met de huurdersvertegenwoordiging kunnen meer rechten zijn toebedeeld dan in de Overlegwet (op grond van art. 6); het is dus altijd zaak de eventuele overeenkomst daarop te controleren. Hierna wordt ervan uitgegaan dat er geen overeenkomst is die de huurdersvertegenwoordiging meer rechten geeft dan de Overlegwet.

Adviesrecht bewonerscommissie

4.2 Artikel 3 Overlegwet bepaalt het volgende (voor zover relevant):

1. De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken **bewonerscommissie** en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

2. Dit recht op **informatie** omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen: (...)

a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;

b. het slopen, **renoveren**, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;

(...)

f. de **samenstelling**, het kwaliteitsniveau en de **prijs** van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen; (...)

4.3 Uit voorgaande regeling volgt dat zowel het instandhouder en treffen van voorzieningen, renovatie, als de samenstellingstelling van het servicekostenpakket onderwerpen zijn waar de bewonerscommissie zich over mag uitlaten. Het aansluiten op het warmtenet kan beschouwd worden als het treffen van voorzieningen. Op grond van artikel 4 Overlegwet dient de verhuurder over de in artikel 3 lid 2 genoemde zaken – waaronder dus het treffen van voorzieningen, renovatie servicekostensamenstelling – *eigener beweging* de betrokken bewonerscommissie en/of de betrokken huurdersorganisatie te informeren en desgewenst de gelegenheid te bieden tot advies.



Adviesrecht (ook) voor huurdersorganisatie op instellingsniveau?

- 4.4 Als sprake is van een corporatiebreed algemeen beleidsvoornemen behoeft alleen de huurdersorganisatie op instellingsniveau te worden geraadpleegd (Hof Amsterdam 14 februari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BX4220). Het aanleggen van een warmtenet en het anders vormgeven van doorbelasting van de kosten aan de huurders zal in de praktijk altijd zien op één of meerdere panden. Dan kan worden volstaan met het enkel betrekken van de betrokken bewonerscommissie, omdat het *niet* om een algemeen beleidsvoornemen gaat. Het kan voor een verhuurder onder omstandigheden wel wenselijk zijn om ook de huurdersorganisatie te betrekken.

Instemmingsrecht huurdersorganisatie bij wijziging methodiek vaststelling servicekosten

- 4.5 Artikel 5a van de Overlegwet bepaalt dat de verhuurder: een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uitvoert met voorafgaande **instemming** van de **huurdersorganisatie**.

De situatie waarin dit instemmingsrecht een rol kan spelen, is behandeld in alinea 3.2B.

Er moet dus voldaan zijn aan de criteria:

- a Voornemen tot wijziging in het gevoerde beleid;
- b Dat beleid moet zien op de 'vaststelling van de servicekosten'.

Dit instemmingsrecht geeft de huurdersorganisatie (dus niet: de bewonerscommissie) een sterk recht. Dit recht is echter niet snel van toepassing; het ziet op vaststelling van de servicekosten, met andere woorden, op de *berekeningsmethodiek* of *-systematiek* van kosten aan de huurders. Als de aansluiting op een warmtenet ook een andere manier van doorbelasting met zich brengt, heeft de huurdersorganisatie een instemmingsrecht. Het is de huurdersorganisatie niet toegestaan dit recht als een veto te gebruiken: zij mag geen misbruik maken van haar instemmingsrecht door instemming aan redelijke voornemens te onthouden.

Hoewel meer in lijn der logica ligt dat bij het beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten een instemmingsrecht wordt gegund aan de bewonerscommissie – want elk complex is weer anders – bepaalt de wet dus uitdrukkelijk dat dit recht toevalt aan de huurdersorganisatie.

- 4.6 De subconclusie is dat de bewonersorganisatie van het betrokken complex aanspraak kan maken op het adviesrecht zoals is opgenomen in artikel 5 van de Overlegwet, waarbij de verhuurder verplicht is eigene beweging informatie over voornemens tot wijziging te aan de bewonerscommissie te sturen:
- a Wanneer de verhuurder over wil gaan tot het instandhouden en treffen van voorzieningen (art. 3 lid 2 sub a Overlegwet)
 - b Wanneer de verhuurder over wil gaan tot een *renovatie* (art. 3 lid 2 sub b Overlegwet),
 - c Wanneer de verhuurder de *samenstelling* van het servicekostenpakket wil wijzigen (daaronder begrepen het schrappen van de warmtelevering uit de huur; art. 3 lid 2 sub f Overlegwet).



Indien het gaat om een algemeen corporatiebreed beleidsaspect dat *niet* aan een concreet complex raakt, hoeft enkel de huurdersorganisatie op instellingsniveau om advies te worden gevraagd. In de praktijk zal het echter juist vaak gaan om concrete panden, waardoor overleg met de bewonerscommissie is aangewezen.

Indien het beleid over de vaststelling van de servicekosten – *methodiek en systematiek* – verandert, heeft de huurdersorganisatie instemmingsrecht op het voorgenomen beleid.

In een overeenkomst met de huurdersvertegenwoordiging kunnen meer rechten zijn toebedeeld dan in de Overlegwet; het is dus altijd zaak de eventuele overeenkomst daarop te controleren.

5. **Afsluitende samenvatting**

5.1 Het voorgaande laat zich samenvatten als volgt.

- a De aansluiting op van een warmtenet zal naar de letter van de wet in het algemeen als “renovatie” worden gekwalificeerd (art. 7:220 lid 2 BW). Gelet op het gegeven dat de aanleg van een warmtenet niet gericht is op toename van het woongenot, kan bepleit worden dat geen sprake is van renovatie. Er zijn, in verband met de verduurzamingsopgave vanuit de overheid, ook aanknopingspunten om de aansluiting als dringende werkzaamheid te kwalificeren.
- b De 70%-regeling omtrent wijziging van de servicekosten is wel van toepassing, indien geen renovatie/wijziging van het gehuurde als zodanig plaatsvindt, maar wél verandering wordt beoogd in de wijze van verwarming van de huurwoning én het gaat om een dienst die enkel aan een aantal huurders gezamenlijk kan worden geleverd (art. 7:261 lid 2 BW). Kan de dienst ook individueel worden geleverd, dan dient individuele afstemming met de huurder te worden gezocht (art. 6:217 BW).
- c Bij zowel het instandhouden van woongelegenheden en het aanbrengen van voorzieningen, renovatie als wijziging van het servicekostenpakket valt de bewonerscommissie het recht op informatie en overleg toe. In een overeenkomst met de huurders-vertegenwoordiging kunnen meer rechten zijn toebedeeld dan in de Overlegwet. Omdat de aanleg van een warmtenet in de praktijk meestal geen algemeen beleidsvoornemen is van de corporatie, maar op een concreet (aantal) pand(en) ziet, hoeft de huurdersorganisatie op instellingsniveau niet te worden betrokken. Het kan voor een verhuurder wel wenselijk zijn om dat toch te doen.

Indien het beleid over *methodiek* en *systematiek* van de doorbelasting van warmtekosten aan de individuele huurders wijzigt na transitie van gas naar een warmtenet valt de huurdersorganisatie instemmingsrecht op de voorgenomen beleidswijziging toe.

- d Overdracht (al dan niet via een opstalrecht) van enkel het warmtenet aan een marktpartij biedt geen oplossing, vanwege de regel “koop breekt geen huur” (art. 7:226 BW). Overdracht van het warmtenet aan een derde zou leiden tot splitsing van de oorspronkelijke huurovereenkomst, waarbij de warmteleverancier opeens verhuurder zou worden en de huurder aan hem de huurrechtelijke prijsregulering kan tegenwerpen. Omdat de Warmtewet op verhuursituaties in principe niet meer van toepassing is, zal niet op die manier de tarifieringssysteem van Warmtewet *cum annexis* gaan gelden.



- 5.2 In deze notitie zijn de hoofdregels weergegeven met betrekking tot de instemmingsrechten van de huurder, het informeren, overleggen en adviseren van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie. In de praktijk kan de situatie uiteraard afwijken van de hoofdregel. Het is dan ook raadzaam de specifieke casus aan een gespecialiseerde jurist voor te leggen om te toetsen in hoeverre de regels in die situatie kunnen worden toegepast dan wel dat er andere omstandigheden een bepalende rol spelen.

