



Hans Peltenburg, voorzitter
Henry de Groot, penningmeester
Anita Dool, secretaris
Marion Plakmeijer

info@huurdersvoorzorg55-114.nl

Gouda, 14 mei 2024

Aan : Dhr. M. Plijnaar, assetmanager Bouwinvest Healthcare Fund,
La Gardiaweg 4 1043 DG AA, Amsterdam

Betreft : verzoek teruggave huur / leasekosten Systeem Klimaatgarant uit het verleden
en garantstelling voor deze kosten in de toekomst

Geachte heer Plijnaar,

Alle 59 huurders in het seniorencomplex Westergoud zijn vanaf de eerste maand huur door Bouwinvest Healthcare gevraagd een systeem te leasen bij een derde partij, namelijk Klimaatgarant. Dit systeem bestaat uit:

- warmtepomp
- boiler
- bron (incl. leidingen van en naar de bron onder het appartementencomplex)
- vloer verwarming / koeling onder de vloer van de appartementen.
- PV systeem (op het dak geplaatste zonnepanelen, de frequentieomvormer en de installatie daartussen)

Kort gezegd: de WKO installatie

Ons inziens komen de kosten van de WKO-installatie voor rekening van de verhuurder. Het Gerechtshof heeft al in 2012 bepaald dat een WKO-installatie tot de onroerende zaak behoort, omdat deze daaraan nu eenmaal verbonden is. Dat heeft de Hoge Raad in 2022 nog eens bevestigd. Op grond van het huurrecht valt de aanschaf (of de huur/lease) c.q. het onderhoud van vaste installaties tot de verplichtingen van de verhuurder. In onze optiek kan Bouwinvest Healthcare daar dus niet apart kosten voor doorberekenen. Ook had Bouwinvest Healthcare niet mogen verlangen van de huurders hiervoor een aparte leaseovereenkomst te sluiten met Klimaatgarant.

Wij baseren ons verzoek op de uitspraak van de kantonrechter in Midden Nederland onder zaaknummer ECLI:NL:RBMNE:2023:2068 en het arrest van de Hoge Raad onder zaaknummer ECLI:NL:HR:2022:61. In zowel het vonnis als het arrest wordt bevestigd dat de WKO installatie deel uitmaakt van het onroerend goed, en dat in diervoegde de aanschaf / lease en het onderhoud van de WKO installatie ten laste (had) moet(en) komen van de verhuurder.

Gezien bovenstaande gerechtelijke uitspraken verzoeken wij Bouwinvest de leasekosten uit het verleden terug te betalen aan alle voormalige, huidige huurders van senioren appartementen complex 'Westergoud' en tevens toe te zeggen dit in de toekomst óók te doen aan alle huidige en toekomstige huurders van het project middels

een garantstelling dan wel een addendum bij de huurcontracten van de huidige en toekomstige huurders. Voor zover sprake zal zijn van verjaring, wordt deze hiermee gestuit.

Graag zien wij uw reactie binnen 3 weken tegemoet.

Hans Peltenburg, voorzitter HWV 55-114
06 33 50 51 39

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peltenburg', with a long horizontal stroke extending to the right.