



Hans Peltenburg, voorzitter
Henry de Groot, penningmeester
Anita Dool, secretaris
Marion Plakmeijer
Nancy ten Berge
info@huurdersvoorzorg55-114.nl

AANTEKENEN

Gouda, 26 augustus 2024

Aan : Dhr. M. Plijnaar, assetmanager Bouwinvest Healthcare Fund, La Gardiaweg 4, 1043 DG
AMSTERDAM
Betreft : reactie op uw brief van 3 juni 2024 betreffende de klimaatgarant lease constructie voor
de WKO installatie

Geachte heer Plijnaar,

Uw brief d.d. 3 juni 2024 hebben wij in goede orde ontvangen. Naar aanleiding hiervan hebben wij ons nader geïnformeerd en berichten wij u als volgt.

Wij begrijpen uit uw antwoord dat Bouwinvest van mening is dat uit het Acantus Arrest volgt dat de WKO-installatie gekwalificeerd moet worden als een onroende aanhorigheid en dat de verhuurder de aanschaf- en onderhoudskosten hiervan niet aan de huurder kan doorbelasten.

Bouwinvest is van mening dat het Acantus Arrest niet van toepassing is op het seniorencomplex Westergoud, omdat de WKO-installatie in ons complex is afgescheiden en de warmte geleverd wordt door een derde partij. Vervolgens concludeert Bouwinvest dat het Acantus Arrest de vraag onbeantwoord laat of in deze situatie, de verhuurder ook gehouden is om de kapitaals- en onderhoudskosten van de WKO-installatie te dragen. U geeft aan, dat Bouwinvest nadere jurisprudentie afwacht, alvorens deze situatie aan te passen.

Naar aanleiding hiervan, berichten wij u dat deze nadere jurisprudentie inmiddels ruimschoots voor handen is. U kunt hiervoor bijvoorbeeld de navolgende recent gepubliceerde uitspraken raadplegen:

- Rechtbank Midden-Nederland, 10 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2068;
- Rechtbank Amsterdam, 25 juni 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:3655;
- Rechtbank Amsterdam, 14 juni 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:3580.

In deze uitspraken is geoordeeld, dat ook in gevallen, waarin het eigendom van de WKO-installatie is afgescheiden, er wel degelijk sprake blijft van een onroerende aanhorigheid. Het huurrecht blijft onverkort van kracht, in die zin, dat de verhuurder de kapitaals- en onderhoudskosten dient te dragen. Concreet betekent dit, dat deze kosten niet via een omweg bij de huurder neergelegd kunnen worden.

Ter illustratie hiervan citeren wij de **rechtsoverweging 18** uit de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 25 juni 2024:

“Doordat de vaste kosten voor de WKO-installatie/warmtepomp in dit geval door Greenspread/Eteck apart aan [eisers] in rekening worden gebracht, ontstaat de situatie dat enerzijds Ymere (op grond van de wet en de huurovereenkomst) die kosten hoort te dragen en anderzijds [eisers] worden verplicht die kosten te betalen op grond van (naar wordt aangenomen) een overeenkomst met een derde. De kantonrechter sluit zich in dat verband aan bij het oordeel van de kantonrechter in de uitspraak van rechtbank Midden-Nederland 10 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2068, waarin is geoordeeld dat daarmee in feite sprake is van een verkapte huurverhoging waarmee [eisers] geen rekening hadden hoeven houden. Op grond van de huurovereenkomst (en het bepaalde in artikel 7:233 en 7:237 BW) hadden [eisers] mogen verwachten dat de door hen overeengekomen huurprijs mede betrekking heeft op de vaste lasten van de warmtevoorziening. Nu is het in hun onderlinge verhouding aan Ymere om de vaste lasten van de WKO-installatie/warmtepomp te bestrijden uit de huurprijs, ligt in de huurovereenkomst besloten dat zij de door [eisers] betaalde (en te betalen) kosten aan hen vergoed.”

Uit deze uitspraken volgt dan ook dat, de huurders van ons seniorencomplex Westergoud ten onrechte de kosten voor de WKO-installatie voor hun rekening hebben gekregen. Derhalve verzoeken wij u **nogmaals** om de kosten uit het verleden terug te betalen. Tevens vragen wij u om garant te staan voor de toekomstige kosten van de WKO.

Wij als bestuur van de huurdersvereniging HWV Voorzorg 55-114 zijn natuurlijk bereid met u hierover in gesprek te gaan.

Graag zien wij uw reactie binnen drie weken tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Hans Peltenburg
namens het bestuur van
huurdersvereniging
HWV 55 -114,
06 33 50 51 39

