

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

## 3266

Vragen van het lid **Bontenbal** (CDA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het Acantus-arrest en de gevolgen voor de warmtetransitie* (ingezonden 9 mei 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 27 juni 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 2889

### Vraag 1

Bent u bekend met de uitspraak van de Hoge Raad van 21 januari jl. in zaaknummer ECLI:NL:HR:2022:61<sup>1</sup> waarin wordt bepaald dat warmte-installaties geen onlosmakelijk deel van woningen uitmaken, waardoor de volledige investeringen voor warmte-koudeopslag-installaties (WKO-installaties) en ook de onderhoudskosten verrekend horen te zijn in de huur?

### Antwoord 1

Ja, in die uitspraak wordt bepaald dat warmte-installaties wel onlosmakelijk met de woning verbonden zijn.

### Vraag 2

Is het juist dat deze uitspraak bepaalt dat woningcorporaties alleen het vastrecht van aansluiting en de energiekosten voor de opwekking van warmte mogen doorbelasten aan de huurders?

### Antwoord 2

In deze uitspraak gaat de Hoge Raad in op de vraag of een verhuurder de kapitaals- en onderhoudslasten voor warmte-koudeinstallaties (WKO-installaties) via de servicekosten in rekening mag brengen bij haar huurder(s). Het antwoord daarop is negatief. Volgens de Hoge Raad is een WKO-installatie een onroerende aangelegenheid, wat betekent dat de installatie onlosmakelijk verbonden is met de woning en behoort tot het gebruikelijke uitrustingsniveau van de woonruimte, en als gevolg daarvan tot de gehuurde woonruimte behoort. Dat maakt dat de kapitaals- en onderhoudslasten op basis van het Burgerlijk Wetboek via de kale huurprijs met de huurder(s) verrekend dienen te worden.

<sup>1</sup> De Rechtspraak, 21 januari 2022, via [uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2022:61](https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2022:61).

Deze uitspraak houdt dus niet in dat enkel het vastrecht van aansluiting en de energiekosten aan huurders mogen worden doorbelast, maar verduidelijkt dat deze mogen worden doorbelast via de servicekosten of de nutsvoorzieningen, en dat kapitaals- en onderhoudslasten in de kale huurprijs verdisconteerd moeten worden op het moment dat een collectieve warmte-installatie als onroerende aangelegenheid wordt aangemerkt.

Vraag 3

Bent u op de hoogte van het negatieve effect dat deze uitspraak zal hebben op de verduurzaming van de gebouwde omgeving, omdat er voor woningcorporaties geen businesscase meer zal zijn om van het gas af te gaan vanwege het feit dat de investeringskosten voor een WKO-installatie (in combinatie met een warmtepomp) vele malen hoger zijn dan die voor een gasketel?

Antwoord 3

Corporaties kunnen bij de businesscase voor nieuwe verduurzamingsprojecten rekening houden met het Acanthus-arrest. Ik verwacht daarom niet dat de verduurzaming van het corporatiebezit hiermee negatief wordt beïnvloed. Ik ben daarnaast in gesprek met corporaties om nationale prestatieafspraken te maken over hoe zij de investeringscapaciteit die vrijkomt door de afschaffing van de verhuurderheffing gaan inzetten. Daarbij ben ik ervan overtuigd dat we tot een ambitieuze verduurzamingsopgave komen, die past bij de koplopersrol die de corporaties al spelen. Deze uitspraak van de Hoge Raad heeft wel effect op de corporaties die de kapitaals- en onderhoudskosten op dit moment in de servicekosten hebben verdisconteerd. Voor die corporaties is het ongetwijfeld vervelend. Het gaat om een beperkt aantal corporaties, die op basis van de uitspraak de kapitaals- en onderhoudslasten moeten overhevelen naar de huurprijs. Hier voorziet de huurregelgeving niet in voor lopende huurovereenkomsten, dus dat betekent dat corporaties die kosten pas na mutatie naar de huurprijs kunnen overbrengen.

Vraag 4

Bent u tevens op de hoogte van het feit dat er reeds verschillende verduurzamingsprojecten zijn die dreigen te worden uitgesteld of zelfs geheel niet zullen worden uitgevoerd? Hebt u in beeld om hoeveel projecten en woningen het daarbij gaat?

Antwoord 4

Mij hebben geen signalen bereikt van concrete verduurzamingsprojecten die naar aanleiding van deze uitspraak worden uitgesteld of zelfs geheel niet kunnen worden uitgevoerd.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het negatieve effect van deze uitspraak op de warmtetransitie een onwenselijke ontwikkeling is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Zoals ik aangeef in mijn antwoord op vraag 3 verwacht ik niet dat deze uitspraak tot een minder ambitieuze verduurzamingsinzet door corporaties zal leiden.

Vraag 6, 7 en 8

Klopt het dat er binnen uw ministerie wordt gewerkt aan een wetswijziging die de bovengenoemde obstakels voor de verduurzaming van woningen weg moet nemen?

Kunt u inzichtelijk maken wat deze wetswijziging zal inhouden? Is het de bedoeling dat deze het mogelijk zal maken om alle kosten verbonden aan de levering van warmte en koude door te belasten?

Kunt u tevens aangeven op welke termijn u tot deze wetswijziging zult komen? Deelt u de mening dat er hierbij haast geboden is, gezien de negatieve effecten van de huidige situatie voor de warmtetransitie en het feit dat er reeds projecten stilliggen en/of stoppen?

Antwoord 6, 7 en 8

Ik ben niet voornemens de wet- en regelgeving op dit punt te wijzigen, omdat ik ervan overtuigd ben dat corporaties met de afschaffing van de verhuurderheffing voldoende middelen hebben voor een ambitieuze verduurzamingsinzet. Dit wil ik vaststellen in nationale prestatieafspraken met de sector, medeoverheden en huurders waarover ik nu met deze partijen in gesprek ben. Ik streef ernaar deze afspraken voor de zomer met uw Kamer te delen.