

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Afrekening servicekosten (art. 7:260 BW) (huurder)

Datum zitting
11 april 2018

Woonruimte

Schout Heynricstraat 50
3032 SX ROTTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op
20 juni 2018

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoeker

[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor stookkosten over 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 bedraagt €2050,93.

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 1 september 2017 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de stookkosten over 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de ter discussie gestelde kosten opgevraagd. Deze rekeningen zijn gecontroleerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

II Zitting

Zittingsdatum: 11 april 2018

Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme

Zittingsleden: J.C.F. van Gelder en J.W.J. Verheijen

De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Ik wil bezwaar maken tegen het rapport. Het rapport is niet correct. Er staan een aantal getallen, die niet correct zijn. De prijs per GJ bedraagt €20,58. Op bladzijde 3, onderaan wordt €20,15 gehanteerd. Hetzelfde geldt voor administratiekosten, meetkosten etc.
- Wij mogen een gemiddelde hanteren. In 2014 is de warmtewet ingegaan. Alle kosten worden omgeslagen over ons bezit, dat komt uit op een gemiddeld tarief. Hier geldt de Warmtewet. Dit is afgesproken met de overkoepelende huurdersorganisatie, zodat er niet per complex een andere prijs is. Dit is zo afgesproken. De voorgenomen wetswijziging gaat hier in mee.
- Ook de vaste kosten zijn anders berekend. Er wordt gewerkt met 91,08 per perceel. De eenheidsprijs wordt gesteld op 7500, dit moet zijn 9500, omdat hier nog een stukje meterhuur in zit. Per saldo komt het op hetzelfde neer.
- Wij hebben 2 tarieven, te weten voor huurders van voor 2014 en voor nieuwe huurders, die na 2014 zijn gaan huren. Er is sprake van een gemiddeld tarief voor een nieuwe huurder. Nieuwe huurders hebben compensatie in de woningwaardering, te weten een half punt aftrek per verwarmde ruimte. De oude huurders hebben een lager tarief voor de stookkosten. Wij willen onze afrekening ongewijzigd doorbelasten.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekeningen voor servicekosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Als er geen eindafrekening is stelt de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder voor de onderzochte kostenposten vast op basis van de aangetoonde daadwerkelijk gemaakte kosten. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Eindafrekening stookkosten

Huurder heeft gedurende 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van €2146,24 in rekening gebracht. Deze kosten zijn volgens de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de stookkosten over 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 vast te stellen op €2050,93.

Beoordeling Huurcommissie

De huurder heeft zich niet verzet tegen het rapport van onderzoek.

Verhuurder is niet akkoord met de berekening zoals uitgevoerd door rapporteur. De commissie begrijpt dat verhuurder inzake de stookkosten uitgaat van een

gemiddeld tarief, berekend over het gehele woningbestand. Daarnaast wordt er een lager tarief berekend voor huurders die reeds voor 2014 huurder waren. Het toepassen van het gemiddelde tarief is besproken/afgesproken met een overkoepelende huurdersorganisatie.

Door rapporteur is gezien wat de kosten zijn, die zijn toe te rekenen aan het complex waartoe de woning van huurder behoort. Op basis van die facturen is door rapporteur een betalingsverplichting geadviseerd. Uiteraard heeft rapporteur getoetst of deze bedragen niet hoger zijn dan volgens de Warmtewet is toegestaan.

Deze berekeningswijze is ook toegepast in de voorgaande uitspraak van de Huurcommissie met zaaknummer ZKN-2017-000886. Het is de commissie niet gebleken dat verhuurder (of huurder) ten aanzien van die uitspraak om een oordeel van de rechter heeft gevraagd.

Door verhuurder wordt aangegeven dat niet aan iedere huurder eenzelfde tarief wordt berekend. Verhuurder houdt bij de vaststelling van het tarief rekening met het gegeven of een huurder voor of na 2014 is gaan huren. Vanaf 2014 wordt bij blokverwarming immers 1,5 punt per verwarmd vertrek berekend, waar voorheen 2 punt per verwarmd vertrek werd geteld.

Door de commissie wordt overwogen dat verhuurder niet om een oordeel van de rechter heeft gevraagd ten aanzien van de voorgaande uitspraak en ook zelf een differentiatie aanbrengt in tarieven die aan huurders in rekening worden gebracht.

De wijze waarop in het rapport de kosten zijn berekend is de meest transparante. De kosten zijn direct te relateren aan de facturen van het energiebedrijf en het verbruik binnen het complex.

In wat de verhuurder ter zitting heeft verklaard, ziet de Huurcommissie geen aanleiding om van het rapport af te wijken. Het rapport bevat voor zover bekend geen onjuistheden.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt de betalingsverplichting van de huurder conform de rapportage vast op € 2050,93.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 bedraagt € 2050,93.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie oordeelt dat het bedrag aan stookkosten dat de verhuurder berekent, niet onredelijk is. De betalingsverplichting van huurder wijkt relatief gezien niet veel af van de afrekening van verhuurder. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het ongelijk.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor stookkosten over 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 bedraagt €2050,93.

Legesveroordeling

De huurder heeft vrijstelling van betaling van de leges gekregen en hoeft daarom geen leges te betalen.

Volgens de wet worden huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met de beslissing? Dan kunt u binnen acht weken na de verzenddatum van deze uitspraak naar de rechter gaan. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Rotterdam, 11 april 2018
De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter