huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
479703

Uitspraak

van de Huurcommissie

Datum zitting
23 juni 2022

Verzonden op
4 juli 2022

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Verzoek
Verzet tegen uitspraak van de voorzitter (art. 4.4 UHW)

Woonruimte
Zuidsingel 13
2312 NK LEIDEN
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker
[XXX]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij
[XXX]
Hierna te noemen: verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het verzet is ongegrond.

Verloop van de procedure

Verzet

Naar aanleiding van een verzoek om uitspraak over de afrekening van de servicekosten, oordeelde de voorzitter van de Huurcommissie dat de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren van de huurder kennelijk gegrond zijn.

De Huurcommissie ontving op 23 mei 2022 een verzetschrift van de verhuurder. Daarin vraagt de verhuurder aan de Huurcommissie om bovengenoemde beslissing te beoordelen.

Zitting

Zittingsdatum: 23 juni 2022

Zittingsvoorzitter: mr. N.C. Ogg

Zittingsleden: A.H.G. Rouwers en A.M. Rudolphus

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

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurder:

- Bij nutsvoorzieningen geldt dat werkelijke kosten moeten worden doorberekend. Dat is nu niet zo.
- De installatie behoort tot het onroerende goed. Dat kan niet in de servicekosten worden verrekend.
- Je kunt niet stroom die je zelf hebt opgewekt bij de huurders in rekening

brengen.
- Alle warmte wordt al in rekening gebracht via de servicekosten. De kosten om die stroom op te wekken worden ook al in rekening gebracht.
- Er is sprake van aanpassing van het onroerend goed. Logischer is het om een eventuele vergoeding in de huur op te nemen. Bij servicekosten mogen alleen de werkelijke kosten in rekening worden gebracht.
- Ook kunnen huurders nu niet kiezen voor groene stroom. Het opwekken van elektriciteit met gas is niet groen.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:
- De Huurcommissie gaat voorbij aan wet- en regelgeving. Het gaat om kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter.
- Per woonruimte moet er een individuele meter en een GJ meter zijn. Dat is er.
- De kosten zien op het gebruik van die huurder. Het zijn standaardtarieven.
- Het gaat om voorschotbedragen die aan het einde van het jaar worden afgerekend op grond van het het werkelijke verbruik.
- De wijze van afrekenen heeft 70% draagvlak bij de huurders. Het staat niet meer ter discussie.
- Het totaalplan, inhoudende de renovatie, vond de kantonrechter redelijk.
- In de uitspraak van laatst ging het over het vastrecht en niet het verbruiksdeel. In dit geval is de vergoeding gekoppeld aan het verbruik van een huurder.

Beoordeling

De commissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

De voorzitter van de Huurcommissie heeft in de uitspraak van 2 mei 2022, verzonden op 3 mei 2022, met zaaknummer 417569 geoordeeld dat de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren van de huurder kennelijk gegrond zijn. De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021 is vastgesteld op € 1438,77.

Verzetsgronden

De verhuurder stelt in verzet onder andere dat de uitspraak is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en onvolledige informatie. In de uitspraak wordt voorbijgegaan aan de voordelen die de bewoners met de elektriciteit en het gebruik van restwarmte genieten. De verhuurder stelt dat de huurder akkoord is dat daarvoor een vergoeding wordt gerekend.

Beoordeling van het verzet

De commissie overweegt het volgende.

De door de verhuurder op zitting aangehaalde uitspraak van de kantonrechter ziet enkel op het renovatieplan als geheel. Het ziet niet expliciet op de vergoeding die de verhuurder voor de WKK-installatie in rekening brengt bij de huurders. De Huurcommissie is daarom bevoegd om in deze zaak uitspraak te doen.

Het beleid van de Huurcommissie is dat het werkelijke verbruik aan de huurder kan worden doorberekend mits de huurder en de verhuurder de doorberekening van die kosten zijn overeengekomen. Gelet op de uitspraak van de kantonrechter over de redelijkheid van het renovatievoorstel, komt de commissie tot het oordeel dat het de verhuurder was toegestaan de cv-installatie te vervangen door een WKK-installatie. De verhuurder kan vervolgens uitsluitend het werkelijke verbruik aan de huurder middels de servicekosten doorbelasten als dit verbruik met onderbouwde facturen van een leverancier wordt aangetoond. De commissie merkt op dat de facturen betreffende de betwiste vergoeding in deze ontbreken.

De verhuurder heeft een cv-installatie vervangen door een WKK installatie die

zowel warmte als stroom levert. De WKK installatie werkt op gas en door verbranding wordt warmte en elektriciteit geleverd. De commissie is van oordeel dat voor de servicekosten alleen de gaskosten in rekening kunnen worden gebracht die nodig zijn om warmte en elektriciteit op te wekken. Voor het opwekken van de elektriciteit worden geen extra kosten gemaakt.

De commissie heeft bij haar oordeel van deze kwestie zich tevens gericht naar de geldende rechtspraak op dit gebied. De Hoge Raad heeft op 21 januari 2022 een arrest gewezen waarin is bepaald dat de WKO-installatie (warmte-/koudeopslag) kan worden aangemerkt als een onroerende aanhorigheid. In die lijn dient ook de WKK-installatie als een onroerende aanhorigheid te worden gekwalificeerd. Het is ook daarom niet mogelijk om de huurders via de servicekosten een vergoeding te laten betalen voor de kosten van de WKK-installatie.

Conclusie

Het verzet van de verhuurder is ongegrond.

Beslissing

- Het verzet van de verhuurder is ongegrond.
- De uitspraak van de voorzitter wijzigt niet.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn 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 deze 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.

Den Haag, 23 juni 2022
De Huurcommissie

mr. N.C. Ogg
Zittingsvoorzitter