

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Betalingsverplichting stookkosten
(art. 7:260 Burgerlijk Wetboek;
art. 4 lid 2 sub g, 7 en 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Woonruimte

Maasstraat 97
2515 DB 'S-GRAVENHAGE
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2016-000041

Datum zitting

26 mei 2016

Verzonden op

25-07-2016

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2014 bedraagt € 320,52
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 24 december 2015 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van stookkosten over het jaar 2014 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor is op 12 februari een onderzoek uitgevoerd. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van 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

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 26 mei 2016

Correspondentie over de zitting

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

Verklaring van de partijen

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Ik ga akkoord met het rapport;
- Het is conform het beleid.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- Wij hadden graag eerder contact gehad met de HC;
- De rapporteur kijkt naar 2013;
- De warmtewet is in 2014 van kracht gegaan;
- Volgens ons is niet gekeken naar de warmtewet;
- De grootste fout is dat het vastrecht van de GJ is afgetrokken;
- Het maximumtarief volgens de Warmtewet bedraagt € 254,00. Wij hebben gekeken naar alle complexen en hebben de vaste kosten op € 200,00 voor onderhoud van de leidingen en radiatoren. De radiatoren worden niet meer gewaardeerd in de wws;
- Wij hebben geen onderbouwing van de vaste kosten. Die hebben wij zelf vastgesteld. Omdat wij ervan uitgingen dat € 200,00 redelijk is;
- De kosten van vastrecht van € 20.000 moet niet van het totaalbedrag worden afgetrokken;
- Het is een complex met stadsverwarming;
- De ACM heeft ons gecontroleerd op de vaste kosten;
- ACM heeft 100 corporaties benaderd mee te doen met een onderzoek. Daarvan hebben er 20 meegedaan. Zij hebben een rapport geschreven dat de warmtewet niet handig is voor verhuurders;
- Wij hebben een onderbouwing van alles stukken;
- In deze afrekening zit nog een reductiefactor, niet bij deze huurder. De reductiefactor is inmiddels afgeschaft;
- Het beleid kunnen wij volgende week al opsturen. De onderbouwing van de vaste kosten duurt langer.
- Het tarief van de stadsverwarming is € 27,00. Wij rekenen € 24,00.

Na de zitting heeft de verhuurder tot 10 juni 2016 de mogelijkheid gekregen om gegevens op te sturen ter onderbouwing van de kosten.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening van de stookkosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de 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

De huurder heeft gedurende het jaar 2014 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 447,83 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 het jaar 2014 vast te stellen op € 320,52.

Beoordeling Huurcommissie

De verhuurder heeft de doorberekening van de vaste kosten uit het rapport van onderzoek ter discussie gesteld. De verhuurder heeft tot 10 juni 2016 de gelegenheid gekregen deze kosten nader te onderbouwen.

Verhuurder heeft nog enkele stukken opgestuurd om de kosten uit de Warmtewet-berekening aan te tonen. Deze gegevens bestaan uit folders die ook naar de bewoners zijn gestuurd en een brief met als strekking dat alle tarieven die onder het maximum liggen, redelijk zijn. Verder heeft de verhuurder een overzicht gestuurd van de kosten van 63 complexen met een totaalbedrag van € 4.587.000,00. Dit is geen onderbouwing van de kosten voor dit complex. De enige werkelijke kosten van dit complex zijn de Eneco-facturen die in het rapport verwerkt zijn. Het beleid van de Huurcommissie is om alleen de werkelijke aangetoonde kosten door te berekenen.

In het overzicht van de verhuurder van alle complexen staan overigens ook kosten vermeld voor kapitaalslasten en onderhoudskosten. Deze kosten kunnen niet aan de huurder doorberekend worden. Hier staat ook geen afwaardering van de huurprijs tegenover in de puntentelling.

De commissie verwijst de verhuurder naar het beleid van de Huurcommissie. De Huurcommissie kan op basis van artikel 7:260 BW uitspraak doen over de betalingsverplichting van de servicekosten, als een huurder en een verhuurder hier geen overeenstemming over kunnen bereiken. Onder de servicekosten vallen nutsvoorzieningen met een individuele meter en overige servicekosten. De bemeterde stookkosten maken deel uit van de nutsvoorzieningen met een individuele meter. Dat deze stookkosten vanaf 1 januari 2014 worden afgerekend op basis van de regels van de Warmtewet, verandert dit niet. Daarnaast gelden de afreken- en indientermijnen zoals ook bij de overige servicekosten gelden. Een afrekening moet dus binnen een halfjaar na afloop van het kalenderjaar verstrekt worden en partijen kunnen tot twee jaar hierna een verzoek bij de Huurcommissie indienen.

De Huurcommissie toetst de doorberekende kosten aan de werkelijke kosten. Dat wil zeggen dat de kosten onderbouwd moeten worden met facturen. Daarnaast mogen geen kosten bij de huurders in rekening gebracht worden die voor rekening van de verhuurder dienen te blijven. De eenheidsprijzen die op die manier tot stand komen, mogen bovendien niet hoger zijn dan de maximumtarieven volgens de Warmtewet. Tenslotte kan de hoogte van de afrekening getoetst worden aan de algemene redelijkheid door een vergelijking met het gemiddelde in een complex of het landelijk gemiddelde te maken.

In het rapport van voorbereidend onderzoek zijn de doorberekende kosten getoetst aan de werkelijke kosten, die zijn onderbouwd met facturen. De vaste kosten zijn niet met facturen onderbouwd, maar zijn redelijk gelet op het maximumtarief dat volgens de Warmtewet in rekening mag worden gebracht.

De verhuurder stelt echter dat onder de vaste kosten onder meer de kosten van onderhoud en instandhouding van de installatie en de leidingen en dergelijke kunnen worden ondergebracht. Dat is echter naar het oordeel van de Huurcommissie niet het geval.

De Huurcommissie is van oordeel dat deze kosten terecht niet in de berekening zijn opgenomen. De Warmtewetkosten bestaan uit vaste en variabele kosten. De variabele kosten bestaan kort gezegd uit het verbruik, en de vaste kosten bestaan uit kosten van transport en levering. Onder de vaste kosten vallen dus naar het oordeel van de commissie **niet** de onderhoudskosten. Daarbij geldt dat de verhuurder een onderhoudsplicht voor de CV-installatie heeft, zodat de onderhoudskosten niet als servicekosten ten laste van de huurder gebracht kunnen worden. Deze onderhoudsplicht geldt zowel in gevallen dat de Warmtewet van toepassing is, als in gevallen waarbij dat niet zo is. De commissie ziet in hetgeen door de verhuurder naar voren is gebracht geen reden om haar vaste beleid op dit punt te doorbreken.

De commissie volgt het beleid van de Huurcommissie. De verhuurder heeft de werkelijke gemaakte vaste kosten niet aangetoond. De Huurcommissie ziet daarom geen aanleiding om van het rapport af te wijken. De vastrechtkosten blijven onder het maximum van de Warmtewet, en daarom neemt de Huurcommissie deze kosten over.

De Huurcommissie gaat daarom akkoord met het rapport en stelt de betalingsverplichting van de huurder conform de rapportage vast op € 320,52.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2014 bedraagt € 320,52.

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. De Huurcommissie stelt de stookkosten lager vast dan op de eindafrekening van de verhuurder. De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het gelijk. De verhuurder moet de leges betalen, de huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

Welk bedrag

Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over het jaar 2014 bedraagt € 320,52.

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.

Legesveroordeling

De verhuurder moet € 450,00 leges betalen. De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

's-GRAVENHAGE, 25 juli 2016

De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns

mr. E.M. Jacquemijns

Zittingsvoorzitter

Ir A.H.G. Rouwers MRE en mr.

C.A. Oskam

Zittingsleden

