

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Betalingsverplichting kosten voor gas, water en licht en/of overige servicekosten
(art. 7:260 Burgerlijk Wetboek;
art. 4 lid 2 sub g, 7 en 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Woonruimte

Olympiaplein 46 3
1076 AD AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder
[xxx]

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2015-004568

Datum zitting

25 oktober 2017

Verzonden op

04-12-2017

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 bedraagt € 1.670,40.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 1 juli 2015 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van de stookkosten over het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor is op 5 oktober 2015 een onderzoek uitgevoerd. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten 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: 25 oktober 2017
Zittingsvoorzitter: mr. C.S. van Damme
Zittingsleden: W.J.M. Dings en ir H. Brakel

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 gemachtigde van de huurder:

- Er is een collectief ketelhuis. Het warm water gaat over de niet geïsoleerde vlieringen. Ik ben het niet eens met de verdeling verwarming en warm water. Het zijn woningen met massieve muren en vlieringen waarin je naar buiten kan kijken.
- Voor warm water zou het ongeveer 25% van het totaal moeten zijn. Ik heb daar uitvoerige berekeningen voor gemaakt. Je komt dan uit op plusminus € 6,00 per m³ warm water. Er is ongeveer 7m³ gas nodig om 1m³ water op te warmen.
- Tenminste 75000m³ gas zou daarom aan warm water toegerekend moeten worden.
- Er is naar aanleiding van de kantonrechter-uitspraak geen herberekening geweest.
- Door een nieuwe ketel is na 2014 een reductie van 30% in gasverbruik bereikt.
- Het zou redelijk zijn dat correctiefactoren worden toegepast. Vroeger werden de verliezen vanwege slechte isolatie collectief gedragen. Nu betalen de buitenste woningen het gelag.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- Er zijn geen bezwaren tegen de inhoud van het rapport van onderzoek.
- We hebben het bezwaarschrift van de huurder niet. We hebben geen bezwaar tegen de gehanteerde norm voor warm water.
- Er is geen korting toegepast op het water er zijn alleen een afrekening en een voorschot doorgeschoven naar het volgende jaar.
- Wij hanteren 17,35% van het gasverbruik voor de bepaling van de kosten van het warm water.
- Door de warmtewet zijn we van systematiek veranderd.
- Wij hanteren al jaren de 40% - 60% verhouding voor vaste en variabele kosten.

De gemachtigde van de verhuurder heeft de commissie op 2 november 2017 aanvullend nog de meterstanden van het ketelhuis over 2016 en 2017 doen toekomen.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de kosten voor gas, water en elektra en/of overige 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.

Omdat de huurder alleen de stookkosten en de verdeling daarvan ter discussie stelt, zal de Huurcommissie de andere kostenposten niet beoordelen.

De Huurcommissie neemt deze posten ongewijzigd over van de eindafrekening van de verhuurder. De Huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Eindafrekening kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten

De huurder heeft gedurende het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 1.615,11 in rekening gebracht. Deze kosten zijn volgens de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen. De verhuurder heeft een overzicht van de in die periode gemaakte kosten verstrekt.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten over het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 vast te stellen op € 1.641,93.

Beoordeling Huurcommissie

In wat de gemachtigde van huurder of de verhuurder ter zitting hebben verklaard, ziet de Huurcommissie aanleiding om van het rapport af te wijken.

De gemachtigde van de huurder heeft overtuigend aangetoond dat de verdeling van de gaskosten over verwarming en warm water niet juist kan zijn omdat voor de verwarming van het warm water aanzienlijk meer gas nodig is dan door de verhuurder is doorberekend. De verdeling van de gaskosten die door de verhuurder is toegepast leidt ertoe dat te veel gas aan de verwarming wordt toegerekend. De commissie zal dit corrigeren. Daarnaast zal de commissie de werkelijk over 2012 gemaakte waterkosten in de berekening betrekken.

De gemachtigde van de huurder heeft voorts aangegeven dat naar zijn mening individuele correctiefactoren dienen te worden toegepast bij de berekening van de verwarmingskosten. De commissie merkt op dat het toepassen van een correctiefactor wettelijk niet verplicht is. De Huurcommissie ziet geen aanleiding om in deze situatie een correctiefactor toe te passen, omdat naar haar oordeel voldoende rekening wordt gehouden met warmteverliezen door het gekozen rendement van de installatie van 60%.

Ten aanzien van de verdeling van de verwarming- en warmwater kosten oordeelt de commissie als volgt:

Vaste kosten

Onweersproken is gebleven dat in het complex het transport van het warme water voor zowel de verwarming als de warmwatervoorziening over grote afstanden plaats vindt via slecht geïsoleerde vlieringen. De commissie acht het daarom redelijk om als rendement van de installatie 60% aan te houden. Derhalve zullen 40% van het totale gasverbruik en de volledige transportkosten worden aangemerkt als vaste kosten. Dit komt uit op 40% van € 263.971,49 + € 17919,96 = € 123.508,60. Deze kosten worden verdeeld op basis van vloeroppervlakten zodat huurders aandeel is te stellen op: $99/17829^e$ deel van € 123.508,60 = € 685,81.

Warm water

Om 1 liter water 1^o C op te warmen is 1 Kcal (kilocalorie) nodig. 1 Kcal staat gelijk aan 4,186 KJ (kilojoule). Voor wat betreft de benodigde temperatuurstijging merkt

de commissie op dat bij een collectieve installatie de temperatuur van het water *minimaal* 60° C moet zijn, vanwege legionellapreventie. Een benodigde temperatuurstijging van 55° C acht de commissie dan ook redelijk. Uitgaande van een benodigde temperatuurstijging van 55° C, is voor het opwarmen van 1 liter water $4,186 \text{ kJ} \times 55^\circ \text{C} = 230,23 \text{ kJ}$ nodig is. Op deze manier is voor het opwarmen van 1 m³ water 230,23 MJ (megajoule) nodig.

Dit verbruik wordt gedeeld door de calorische waarde van gas van 35,17. De formule wordt dan $230,23 \text{ MJ} : 35,17 = 6,546204 \text{ m}^3$ gas per m³ warm water. In het complex is in totaal de levering van 10411,791 m³ warm water geregistreerd, zodat daar $10411,791 \text{ m}^3 \times 6,546204 = 68.158 \text{ m}^3$ (afgerond) gas voor benodigd is geweest. De gasprijs is te stellen op € 263.971,49 gedeeld door 439.256 m³ gas is € 0,600951 per m³. De voor doorberekening aan huurder komende kosten bedragen derhalve $68.158 \text{ m}^3 \times € 0,600951$ plus de waterkosten van € 19184,48 = € 60.144,10. Huurder heeft 58,26 m³ aan warm water verbruikt. De kosten zijn daarom te stellen op $58,26 \text{ m}^3 / 10411,791 \times € 60144,10 = € 336,54$.

Verwarming

In totaal is 439256 m³ gas in rekening gebracht, waarvan 175.702 m³ (afgerond) als vaste kosten is aangemerkt.

Voor de doorberekening van de verwarmingskosten resteert derhalve $263.554 \text{ m}^3 \text{ gas} - 175.702 \text{ m}^3 = 87.852 \text{ m}^3$ gas. Huurders aandeel is $87.852 / 2.115.572,472^e$ deel van $193396 \text{ m}^3 \times € 0,600951 = € 523,32$.

De totale afrekening voor de servicekosten van de huurder over 2012 wordt dan:

<i>Kostenpost:</i>	<i>Bedrag:</i>
Vaste energiekosten	€ 685,81
Warmwaterkosten	€ 336,54
Verbruikskosten	€ 523,32
Techem servicekosten	€ 22,11
Subtotaal verwarming	€ 1.567,78
Tuinonderhoud	€ 9,43
Glasverzekering	€ 8,96
Reparatie algemene verlichting	€ 10,42
Elektraverbruik	€ 56,34
Administratiekosten	€ 17,47
Totaal	€ 1.670,40

Legesbeoordeling

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen.

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen.

De Huurcommissie stelt de kosten voor gas, water en elektra en/of overige servicekosten hoger vast dan op de eindafrekening van de verhuurder maar wijzigt daarnaast de gehanteerde berekeningsmethodiek.

De Huurcommissie stelt de huurder daarom in het gelijk. De verhuurder moet de leges betalen, de huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug. Omdat sprake is van 17 collectieve verzoeken zal de commissie de hardheidsclausule toepassen, hetgeen inhoudt dat verhuurder in de drie verzoeken 2015-004608, 2015-004560 en 2016-0004559 € 450,00 aan leges verschuldigd is en voor de overige procedures € 25,00.

Welk bedrag

Volgens de wet betaalt een rechtspersoon € 450,00 leges. Een huurder, en een verhuurder die geen rechtspersoon is, betaalt € 25,00.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stook- en warm waterkosten over het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 bedraagt € 1.567,78.
- De totale betalingsverplichting van de huurder voor de servicekosten over het jaar 1 januari 2012 tot 1 januari 2013 bedraagt € 1.670,40.

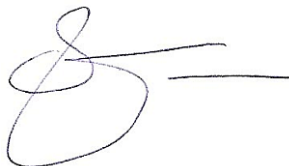
Legesveroordeling

De verhuurder moet € 25,00 leges betalen. De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot terug.

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.

AMSTERDAM, 25 oktober 2017
De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme

mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter

