

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

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

Woonruimte

Klaverhof 70
2403 XG ALPHEN AAN DEN RIJN
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder
[xxx]

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2015-009327

Datum zitting

21 maart 2016

Verzonden op

15-06-2016

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 bedraagt € 825,31.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 17 november 2015 een verzoek van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van stookkosten over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 te beoordelen. De Huurcommissie heeft in totaal 32 eensluidende verzoeken uit het complex waar de huurder woonachtig is, in behandeling genomen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor zijn bij de verhuurder de rekeningen van de stookkosten opgevraagd. Deze rekeningen zijn gecontroleerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een complexrapport. De Huurcommissie heeft dit rapport aan de huurder en de verhuurder gestuurd.

II Zitting

Gegevens zitting

Zittingsdatum: 21 maart 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. Vanwege de onderlinge samenhang zijn de 32 verzoeken gevoegd ter zitting behandeld. De verhuurder heeft op 10 maart 2016 een schriftelijke reactie gegeven op het rapport. De huurders hebben op 11 maart 2016 een schriftelijke reactie gegeven.

Verklaring van de partijen ter zitting

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de huurder:

- er was een antieke stookinstallatie in dit complex met een zeer laag rendement, na lang gesteggel zijn twee nieuwe ketels en drie boilers geplaatst, waarna de kosten zijn gedaald;
- er zijn in de woningen meters geplaatst waarvoor we € 7,50 per maand betalen, sindsdien wordt afgerekend naar het individuele verbruik;
- wij waren tevreden met deze verdeling, tot in 2014 op een andere manier werd afgerekend, de kosten zijn weer gestegen, we hebben om opheldering gevraagd maar volgens de verhuurder hoeven geen gegevens meer verstrekt te worden vanwege de invoering van de Warmtewet, normaal krijgen we in de aanloop naar een afrekening de stukken in te zien, dat is nu niet gebeurd;
- de omrekening van het gemeten verbruik in kWh is onjuist, hierdoor zijn de kosten 76% te hoog, we willen betalen voor wat er bij ons binnenkomt, niet wat er in de ketel verbruikt wordt;
- als de verhuurder budgetneutraal afrekent zouden wij de gegevens toch gewoon in moeten kunnen zien, er is ons geen aanbod bekend om de kostenverdeling op de oude manier in te zien.

Korte samenvatting verklaring gemachtigden van de verhuurder:

- we hebben afgerekend volgens de Warmtewet, dat is geen vrije keuze maar een wettelijke verplichting, we hebben geprobeerd deze verplichting zo goed mogelijk in te vullen;
- er wordt budgetneutraal afgerekend, dat wil zeggen dat de kosten op complexniveau niet hoger zijn dan in de oude situatie, de gewijzigde verdeling kan wel van invloed zijn op de individuele afrekeningen;
- wij vragen ons af of de Huurcommissie de juiste instantie is om geschillen over de Warmtewet te beoordelen en wat zij verstaat onder redelijkheid;
- het gasverbruik voor warmwater is niet bemeterd, vandaar dat we dat deel van het totale gasverbruik berekend hebben;
- in het voorjaar van 2014 is een aparte leveringsovereenkomst gesloten tussen de individuele huurders en de verhuurder voor de levering van warmte;
- wij herkennen ons niet in de opmerking dat de afrekeningen tweemaal zo hoog zouden zijn, op complexniveau zijn de kosten niet hoger dan anders;
- we hebben aangeboden inzage te geven in de kosten zoals deze op de oude manier verdeeld zouden worden;
- we zijn van plan de uitspraak voor alle bewoners te laten gelden.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening voor de servicekosten. De Huurcommissie kan het bedrag verlagen als blijkt dat het hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Omdat de huurder alleen de stookkosten ter discussie stelt, zal de Huurcommissie de andere kostenposten niet beoordelen. 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 de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 854,55 aan stookkosten in rekening gebracht.

Rapportage

De rapporteur adviseert de Huurcommissie het bedrag voor de stookkosten over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 vast te stellen op € 825,31.

Beoordeling Huurcommissie

De verhuurder en de huurders hebben bezwaar gemaakt tegen het rapport van voorbereidend onderzoek. Het bezwaar van de verhuurder gaat over de rol van de Huurcommissie en de gebruikte toetsingscriteria. Het bezwaar van de huurders gaat over de gevolgde berekeningswijze.

- rol 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.

Ter zitting heeft de verhuurder verklaard dat voor de levering van warmte in het voorjaar van 2014 een leveringsovereenkomst is gesloten tussen de huurder en de verhuurder. Dit houdt in dat de verhuurder de warmte levert in zijn hoedanigheid als verhuurder. Een geschil over de afrekening is daarom een geschil tussen de huurder en de verhuurder. De Huurcommissie acht zich om die reden bevoegd uitspraak te doen over dit geschil.

- toetsingscriteria

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 doorberekende kosten voor "onderhoud CV" en "algemene kosten warmtewetrisico" zijn in het rapport geschrapt.

De verhuurder stelt dat deze kosten wel aan de huurders doorberekend kunnen worden, omdat ze onderdeel uitmaken van de maximumtarieven uit de Warmtewet en de puntentelling negatief is aangepast.

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 en de algemene kosten warmtewetrisico. Daarnaast 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. Voor wat betreft de post algemene kosten warmtewetrisico overweegt de Huurcommissie dat deze kostenpost een bedrijfsrisico is. Het zijn dus geen werkelijk gemaakte kosten, zodat deze evenmin voor rekening van de huurders kunnen worden gebracht. De verhuurder heeft naar het oordeel van de commissie onvoldoende onderbouwd waarom dit anders zou moeten zijn.

Met betrekking tot het feit dat de woningwaardering op het punt van de verwarmde vertrekken (1,5 punt per verwarmd vertrek in plaats van 2 punten) bij de invoering van de Warmtewet is gewijzigd overweegt de commissie dat de verhuurder niet heeft aangetoond dat er een direct verband zou bestaan tussen de voornoemde onderhoudskosten en het wijzigen van de puntentelling. In de wetsgeschiedenis heeft de Huurcommissie geen aanknopingspunt voor deze opvatting van de verhuurder kunnen vinden.

- berekeningswijze

De huurders hebben in de schriftelijke reactie van 11 maart 2016 bezwaar gemaakt tegen enkele punten van de berekening uit het rapport van voorbereidend onderzoek.

Dit bezwaar gaat ondermeer over de gelijke verdeling van de elektrakosten over de stookkosten en de algemene elektrakosten. De Huurcommissie onderschrijft dat dit een subjectieve verdeling is. Echter, zolang er geen tussenmeter is zal deze verdeling altijd subjectief zijn. Het effect van een andere verdeling zal marginaal zijn. Een hoger aandeel in de elektrakosten voor de stookkosten, heeft een lager aandeel in de algemene elektrakosten tot gevolg en andersom. De Huurcommissie ziet geen aanleiding de gebruikte verdeling te veranderen.

Daarnaast gaan de huurders in op de gebruikte omrekenfactor van 0,031820 om het verbruik in m³ gas om te rekenen naar GJ warmte. De Huurcommissie merkt hierover op dat de ACM uitgaat van een omrekenfactor van 0,029238 in een situatie waarin gas wordt geleverd voor zowel verwarming als warmwater. De ACM gaat hierbij ondermeer uit van een ketelrendement van 94% voor verwarming en 65% voor warmwater. De relatief nieuwe ketels in dit complex hebben mogelijk nog een hoger rendement. De hogere omrekenfactor acht de Huurcommissie daarom redelijk. Deze hogere factor leidt tot een hoger GJ-verbruik. Omdat de totale kosten (in dit geval € 29.913,10) worden verdeeld over dit hogere GJ-verbruik, is het tarief per GJ lager dan wanneer de omrekenfactor van de ACM gebruikt zou worden.

Vervolgens hebben de meetkosten betrekking op de huur van de gasmeter. De kosten hiervoor kunnen doorberekend worden, mits onder het maximumtarief uit de Warmtewet, hetgeen hier het geval is. De kosten voor het verdeelbedrijf hebben betrekking op het aflezen van de individuele verbruiksmeters en het opstellen van de afrekeningen. Omdat tweemaal meterstanden zijn opgenomen en verwerkt, acht de Huurcommissie het redelijk de kosten uit het rapport ongewijzigd over te nemen.

De huurders maken daarnaast bezwaar tegen de verdeling van de totale energiekosten in kosten voor verwarming en kosten voor warmwater. In het rapport is de verdeling van de verhuurder overgenomen. Deze verdeling is gebaseerd op een berekend verbruik voor het gasverbruik voor warmwater. Deze berekening is gemaakt omdat geen tussenmeter aanwezig was, waarmee het daadwerkelijke gasverbruik voor warmwater gemeten kon worden. Evenals bij de verdeling van de elektrakosten is de Huurcommissie van oordeel dat een dergelijke verdeling slechts beoordeeld kan worden op redelijkheid. Het gaat hier immers om de verdeling van totale kosten over twee kostenposten. Een wijziging van de verdeling heeft geen invloed op de totale kosten, maar slechts op de hoogte van beide elementen. De Huurcommissie is van oordeel dat een andere verdeling slechts een marginaal effect zou hebben op de individuele afrekeningen. Op complexniveau acht zij de verdeling niet onredelijk. De gemiddelde kosten per woning zoals in het rapport berekend (€ 321,52 voor verwarming en € 52,06 voor warmwater) acht de Huurcommissie redelijk.

De stelling van de huurders dat de in het rapport genoemde totale eenheden (167.613,532 voor verwarming en 870,440 voor warmwater) de som is van alle individueel geregistreerde verbruiken is correct. De Huurcommissie wijst de verhuurder er in dit verband op dat de huurders recht hebben op inzage in de stukken die ten grondslag liggen aan de afrekening.

De Huurcommissie onderschrijft niet de stelling van de huurders, dat alleen betaald dient te worden voor het verbruik in de woning en niet in het ketelhuis. In dit complex is sprake van een gemeenschappelijke verwarmings- en warmwater installatie. De bewoners dienen dan niet alleen het verbruik in de woning, maar ook het verbruik in het ketelhuis en de leidingen te betalen. Dit houdt in dat de totale kosten die in het ketelhuis gemaakt worden, over alle bewoners verdeeld dienen te worden.

In het rapport zijn deze totale kosten (voor gas en elektra) becijferd op € 29.913,10. Deze totale kosten worden verdeeld over de 85 woningen op basis van de verbruiksgegevens zoals door het verdeelbedrijf zijn geregistreerd. De Huurcommissie ziet geen aanleiding hier van af te wijken. De gebruikte omrekenfactor zorgt er niet voor dat méér kosten in rekening gebracht worden dan werkelijk zijn gemaakt en aangetoond.

Alles overwegende is de Huurcommissie van oordeel dat de berekening in het rapport juist is. Zij stelt de betalingsverplichting van de huurder vast volgens deze berekening.

Tenslotte merkt de Huurcommissie op dat de manier van afrekenen is gewijzigd vanwege de invoering van de Warmtewet. Zoals de verhuurder stelt is dat geen keuze, maar een wettelijke verplichting.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 bedraagt € 825,31.

Legesbeoordeling

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

De Huurcommissie stelt de stookkosten vast op een bedrag dat vrijwel overeenkomt met de afrekening van de verhuurder. De verhuurder wordt daarom grotendeels in het gelijk gesteld. De huurder wordt in het ongelijk gesteld en moet daarom de leges betalen. De huurder heeft de leges al als voorschot betaald.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten over de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 bedraagt € 825,31.

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 huurder moet € 25,00 leges betalen. De huurder heeft dit bedrag al betaald als voorschot.

Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

'S-GRAVENHAGE, 21 maart 2016
De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns

mr. E.M. Jacquemijns
Zittingsvoorzitter

Ir A.H.G. Rouwers MRE en N.P.M. Aalbrecht
Zittingsleden