

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

Ringbaan Oost 7 08
5014 GA TILBURG
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker

[xxx]
Hierna te noemen: huurder

Wederpartij

[xxx]
Hierna te noemen: verhuurder
[xxx]

Zaaknummer

ZKN-2017-000160
ZKN-2017-000203

Datum zitting

25 september 2017

Verzonden op

12-01-2018

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2014 bedraagt € 342,44.
 - De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 344,60.
 - De post vastrecht WKO wordt voor 2014 en 2015 vastgesteld op € 0,00.
-

I Verloop van de procedure

De Huurcommissie ontving op 20 december 2016 de verzoeken van de huurder. Daarin vraagt hij aan de Huurcommissie om de eindafrekening van servicekosten over de jaren 2014 en 2015 te beoordelen.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Bij de verhuurder zijn de rekeningen van de 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 september 2017
Zittingsvoorzitter: mr. L.E.M. Zalme
Zittingsleden: F.J. Bedaux en mr. C.A. Oskam

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:

- Als je de WKO-elektra opneemt dan ontcom je er niet aan om de WKO ook te bespreken. De WKO-elektra wordt door verhuurder in rekening gebracht.
- Gelet op de omvang van de pleitnota van verhuurder, wil ik graag een opschorting van deze zaak.
- Ik krijg een verhoging van de servicekosten, daar is de Huurcommissie voor. Als ik als huurder naar 10 verschillende partijen moet om bezwaar te maken, dan wordt het wel heel ingewikkeld.
- De verhoging van het WKO houdt in een btw-invoering. Verhuurder zegt dat hebben wij nooit in rekening gebracht, maar dat gaan wij nu invoeren. We zijn niet schriftelijk geïnformeerd, maar moeten doorlinken naar een website.
- In het verleden zou verhuurder dit voor ons betaald hebben.
- De kosten waren € 48,00. Er kwam een verhoging van € 4,00 per maand naar € 52,00. Vervolgens kwam er een verhoging naar € 56,00. Toen stelden zij ook nog € 57,50 voor. De laatste verhoging is niet doorgedaan, omdat het een tweede verhoging in een half jaar was. Ik weet niet waar dit eindigt, verhuurder is ook niet duidelijk.
- Het WKO-systeem is een integraal systeem. Dit zit deels in mijn woning, ligt een deel onder de grond en ook enkele woningen zijn hierop aangesloten. Het is niet vergelijkbaar met de stadsverwarming uit Geertruidenberg.
- De huursom wordt op deze wijze op een zo grote wijze versnipperd, dat je niet weet waar je recht kan halen.

Korte samenvatting verklaring verhuurder en/of gemachtigde van de verhuurder:

- Verhuurder kan zich niet vinden in de bevindingen van rapporteur.
- De door huurder gehuurde woning maakt deel uit van een complex van 59 woningen. Dit complex is op 1 januari 2013 overgenomen van een andere woningbouwvereniging. Het beheer van het complex werd verzorgd door weer een andere corporatie.

- De warmtelevering aan huurder vindt plaats via een collectieve WKO-installatie, die in eigendom is van een b.v., zijnde een samenwerking van de voormalige eigenaar en beheerder van dit complex. Door deze b.v. wordt aan verhuurder vastrecht in rekening gebracht, dat verhuurder een-op-een als niet-verrekenbare servicekosten aan onder meer de huurder doorbelast.
- Huurder geeft in zijn verzoekschrift aan dat hij het niet eens is met de gas/stookkosten, elektriciteit en onderhoud technische installaties. Ook geeft hij aan dat het geschil kan worden opgelost door het teniet doen van de verhoging WKO, het naar beneden bijstellen van alle afrekeningen servicekosten en een duidelijke uitsplitsing van de warmtekosten die in de elektra algemeen zitten. Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat de rapporteur het vastrecht WKO-installatie over de jaren 2014 en 2015 op nihil heeft gesteld. Hier gaf het verzoek van huurder geen aanleiding toe. Ook overigens is sprake van een onjuiste vaststelling.
- Verder is merkwaardig dat de rapporteur dat verzoek heeft geïnterpreteerd als betrekking hebbende over de volledige tijdvakken 2014 en 2015. In het verzoek is immers aangegeven dat het betrekking zou hebben op de periode 1 november 2014 tot en met 31 december 2015.
- Bovendien bepaalt artikel 7:260 lid 2 BW dat het verzoek betrekking moet hebben op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste 12 maanden. Het lijkt er dan ook sterk op dat huurder alleen de eindafrekening over 2015 aan de orde heeft willen stellen.
- Verhuurder verzoekt om al hetgeen de rapporteur in het verzoek van huurder extra heeft gelezen buiten beschouwing te laten.
- Voor zover de servicekosten over 2014 onder de reikwijdte van het verzoek van huurder vallen, lijkt het dan in de toegezonden berekening voor 2014 twee keer het voorschotbedrag van € 549,00 over de maand december door verhuurder is gerekend. Er is echter geen sprake van een dubbeltelling, zodat ten onrechte een correctie heeft plaatsgevonden. Het voorschot over januari 2015 is door het energiebedrijf meegenomen in de door verhuurder betaalde afrekening over 2014. Alle betaalde voorschotbedragen zijn daarin meegenomen.
- Voor het overige zijn de door verhuurder aangeleverde stukken door de rapporteur gecheckt en akkoord bevonden. In die zin stelt rapporteur terecht dat die kosten door verhuurder juist in de eindafrekeningen 2014 en 2015 zijn meegenomen en vastgesteld.
- De rapporteur stelt ten onrechte dat een WKO-installatie op grond van (niet nader omschreven) beleid van de Huurcommissie zonder meer als een onroerende voorziening moet worden aangemerkt.
- Voor zover de rapporteur meent dat sprake is van een tot de onroerende zaak behorende aanhorigheid, is daarvan in dit geval geen sprake. Het gaat hier om een op zichzelf staande collectieve verwarmingsinstallatie, die wordt geëxploiteerd door een derde, te weten de b.v. In de door rapporteur aangehaalde brief van verhuurder van 13 mei 2016 is ook aangegeven dat deze b.v. de eigenaar van de installatie is. Verhuurder merkt verder op dat ten aanzien van de WKO-installatie een recht van opstal is gevestigd.
- In de huurovereenkomst met huurder is ook geen exclusief recht ten gunste van de huurder op het gebruik van de collectieve WKO-installatie gevestigd.

Van een onroerende voorziening, die zou moeten worden meegenomen in de kale huurprijs, is derhalve geen sprake.

- Ook artikel 1 sub c Warmtewet, waarin een definitie van warmtenet is gegeven, sluit hierbij aan. Daarin wordt aangegeven dat het warmtenet, bestaande uit leidingen, installaties en hulpmiddelen onder het bereik van de warmteleverancier valt, behoudens voor zover leidingen, installaties en hulpmiddelen zijn gelegen in een gebouw of werk van een gebruiker of een producent.
- De burgerlijke rechter heeft in uitspraken van de kantonrechter Eindhoven van 24 augustus jl. (ECLI:NL:RBOBR:2017:4593) en het Gerechtshof Den Haag van 16 mei jl. (ECLI:NL:GHDHA:2017:1541) geoordeeld dat een afleverset niet als onroerend, maar als roerend moet worden aangemerkt.
- Indien hiervan wordt uitgegaan, kan het uitgangspunt van de rapporteur dat elke WKO-installatie per definitie als onroerend moet worden aangemerkt, niet worden gevolgd.
- In de brief van 13 mei 2016 is door verhuurder enigszins kort door de bocht aangegeven dat sprake is van vastrechtscosten WKO, die zijn gebaseerd op investering, onderhoud en afschrijvingskosten. Correkter is om aan te geven dat de post vastrecht ziet op: alle gebruikersonafhankelijke kosten die zijn gemoeid met het in stand houden en onderhouden van het WKO-systeem. Dat een warmteleverancier die kosten bij een warmtegebruiker in rekening mag brengen is algemeen geaccepteerd.
- Verhuurder merkt verder op dat uit een brief van de Minister van Economische Zaken van 19 september 2017 (zie Kamerstukken 2^e Kamer, vergaderjaar 2017-2018.34723, nr.7), met als bijlage een nota naar aanleiding van het verslag over het voorstel houdende wijziging van de Warmtewet, onder meer is aangegeven dat de Warmtewet zal worden beperkt in die zin dat verhuurders, die ook warmte leveren, daarvan zullen worden uitgezonderd.
- De Minister overweegt onder meer (zie pagina 10 e.v.) dat verhuurders de kosten voor warmte deels via de kale huur en deels via de servicekosten in rekening brengen. In de kale huur zijn kosten voor de infrastructuur voor warmtelevering gebracht, terwijl andere kosten, zoals het onderhoud van de warmteproductie installatie, het in pandig warmtenet en de afleverset en de kosten voor bijvoorbeeld het verdelen van warmtekosten als servicekosten, in rekening worden gebracht aan de huurders.
- Vervolgens overweegt de Minister dat de invoering van de Warmtewet heeft geleid tot de verduidelijking van de onderdelen van een warmtenet, die moeten worden toegerekend tot dat warmtenet. Daarvoor gelden de maximale tarieven, die door de Warmtewet worden voorgeschreven en ook voor de Huurcommissie uitgangspunt vormen.
- De Minister overweegt verder dat de Warmtewet in een aantal gevallen voor verhuurders aanleiding is geweest om kosten van warmtelevering uit de kale huur te halen en onder te brengen in het vastrecht gedeelte van de kosten van warmtelevering. Volgens de Minister kunnen deze kosten, net als onder de huidige Warmtewet, als servicekosten in gebracht worden aan de huurder.
- Het gaat om de kosten die verhuurder maakt om warmte die hij levert aan zijn huurders te kunnen opwekken en leveren. Ook de afleverset kan daarbij niet worden aangemerkt als onderdeel van woonruimte, omdat deze afleverset, zoals recentelijk door de kantonrechter Oost-Brabant is bevestigd (en waarbij

wordt verwezen naar de hiervoor vermelde uitspraak van de kantonrechter) een bestanddeel van dat warmtenet vormt.

- Het voorgaande sluit ook aan bij artikel 7:237 lid 3 BW, waarin wordt bepaald dat onder kosten voor nutsvoorzieningen met de individuele meter moet worden verstaan de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende meter.
- Verhuurder stelt zich, onder verwijzing naar het voorgaande en de hiervoor bedoelde brief van de Minister van Economische zaken, op het standpunt dat zij is gerechtigd om de kosten van warmtelevering, die in het geval van huurder zijn omschreven als vastrecht WKO-installatie, bij hem als (niet verrekenbare) servicekosten in rekening te brengen.
- Samenvattend is de rapporteur ten aanzien van 2014 ten onrechte uitgegaan van een dubbeltelling over december. Het op 31 december opgevoerde bedrag van € 549,00 betreft een voorschotbetaling voor januari 2015 van € 549,00, die door het energiebedrijf was meegenomen in de jaarafrekening 2014. Van een dubbeltelling is geen sprake, hetgeen verhuurder ook aan rapporteur in het kader van het voorbereidend onderzoek heeft laten weten.
- Daarnaast stelt rapporteur ten onrechte dat het verhuurder niet vrij zou staan om vastrecht WKO-installatie aan huurder in rekening te brengen. Niet alleen maakt de huurder alleen maar bezwaar tegen de verhoging van dat vastrecht, maar is ook sprake van kosten die verhuurder heeft gemaakt ten behoeve van het leveren van warmte aan huurder. Onjuist is het standpunt dat die gemaakte kosten in de kale huur moeten worden omgeslagen. De WKO-installatie is immers niet als onroerende aanheerigheid bij de woning, die door huurder van verhuurder wordt gehuurd, aan te merken.
- Verhuurder is uitdrukkelijk bereid om naar aanleiding van het voorgaande nadere informatie te verschaffen. Zo nodig verzoekt verhuurder uw Huurcommissie om naar aanleiding van het voorgaande de rapporteur te verzoeken om aanvullend te rapporteren, alvorens op het verzoek van de huurder te beslissen. Mocht geen behoefte bestaan uit het opvragen van nadere informatie c.q. een nadere rapportage, dan verzoekt verhuurder de Huurcommissie om het verzoek van huurder af te wijzen.

Gelet op de uitgebreide pleitnotitie namens verhuurder, die hierboven is herhaald en ingelast, is huurder na de zitting een termijn gesteld om hem in de gelegenheid te stellen hier nog nader op te reageren. Huurder heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

III Beoordeling

De Huurcommissie beoordeelt de eindafrekening 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.

Omdat de huurder alleen de kostenpost elektra algemeen in relatie tot de kosten WKO 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 servicekosten

De huurder heeft gedurende de jaren 2014 en 2015 de woonruimte gehuurd. De verhuurder heeft over deze periode een bedrag van € 342,44 (2014) respectievelijk € 344,60 (2015) 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 servicekosten over het jaar 2014 vast te stellen op € 332,47 en over het jaar 2015 op € 344,60.

Beoordeling Huurcommissie

Namens verhuurder wordt aangegeven dat het verzoek van huurder betrekking heeft op de periode 1 november 2014 tot en met 31 december 2015 en dat rapporteur de ter discussie gestelde periode daarom ongevraagd heeft uitgebreid. De commissie heeft vastgesteld dat huurder bij zijn verzoeken de afrekeningen van 2014 en 2015 heeft bijgevoegd. Kennelijk heeft huurder bij de aanduiding van de periode een verschrijving gemaakt. Huurder heeft inderdaad aangegeven 1-11-2014, dit moet echter gelezen worden als 1-1-2014. Gelet op de context, huurder is al vele jaren bewoner en de bijgevoegde afrekeningen, is de bedoeling van huurder voor wat betreft de perioden duidelijk.

Namens verhuurder wordt verder aangegeven dat door rapporteur abusievelijk een voorschotbedrag in mindering is gebracht. Het voorschotbedrag voor de maand januari 2015 is opgenomen in de afrekening 2014. Door rapporteur is dit bedrag aangemerkt als een tweede betaling voor de maand december 2014 en is de post elektra gekort met dit bedrag.

Door de commissie is vastgesteld dat het voorschotbedrag januari 2015 inderdaad gelijk is aan het voorschotbedrag december 2014. Beide voorschotbedragen maken onderdeel uit van de jaarafrekening. De commissie zal derhalve de berekening van rapporteur corrigeren. Dit betekent dat ook voor wat betreft het jaar 2014 de geadviseerde betalingsverplichting gelijk is aan de afrekening van verhuurder.

WKO-installatie

De commissie overweegt hierover als volgt.

Een WKO-installatie is aard- en nagelvast verbonden met het gebouw waarin deze is aangebracht. Dat brengt met zich mee dat, anders dan verhuurder stelt, sprake is van een onroerende zaak. Dat betekent dat de kosten van deze installatie geacht worden te zijn opgenomen in de (kale) huurprijs van de woning.

Verhuurder heeft ter zitting nader gemotiveerd waaruit naar zijn oordeel de post vastrecht WKO bestaat: alle gebruikersonafhankelijke kosten die zijn gemoeid met het in stand houden en onderhouden van het WKO-systeem.

Verder zijn deze kosten nog benoemd als 'vastrecht' dat door de exploitant van de WKO-installatie rechtstreeks bij verhuurder in rekening wordt gebracht. Ook zijn deze kosten omschreven als investerings-, onderhouds- en afschrijvingskosten.

De Huurcommissie toetst in het kader van deze procedure de redelijkheid van de door de verhuurder in rekening gebrachte kosten.

De commissie is van oordeel dat de stelling van verhuurder dat gebruikersonafhankelijke kosten voor warmtelevering in rekening mogen worden gebracht juist is. Echter in het kader van de servicekostenafrekening zal verhuurder inzage moeten geven in de opbouw van deze gebruikersonafhankelijke warmtekosten en deze met facturen moeten onderbouwen.

In dit geval heeft de verhuurder geen inzicht gegeven in de aard en samenstelling van de doorberekende kosten. Zij volgt niet de stelling van verhuurder dat het enkele feit dat deze kosten bij haar in rekening worden gebracht door de exploitant betekent dat deze onverkort als servicekosten aan huurders kunnen worden doorberekend.

De commissie stelt daarom de kostenpost vastrecht WKO-installatie voor 2014 en 2015 op € 0,00.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2014 bedraagt € 342,44. De post vastrecht WKO-installatie wordt op € 0,00 gesteld.

De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 344,60. De post vastrecht WKO-installatie wordt op € 0,00 gesteld.

Legesbeoordeling

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

De Huurcommissie oordeelt dat het bedrag aan servicekosten dat de verhuurder berekent, redelijk is. Ten aanzien van de post vastrecht WKO-installatie wordt de verhuurder in het ongelijk gesteld. Omdat de post vastrecht WKO het belangrijkste geschilpunt is tussen partijen, oordeelt de commissie dat de verhuurder de meest in het ongelijk gestelde partij is.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2014 bedraagt € 342,44. De post vastrecht WKO-wordt deze op € 0,00 gesteld.
- De betalingsverplichting van de huurder voor servicekosten over het jaar 2015 bedraagt € 344,60. De post vastrecht WKO-installatie wordt op € 0,00 gesteld.

Legesveroordeling

De verhuurder wordt veroordeeld in het betalen van de leges.

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.

BREDA, 25 september 2017

De Huurcommissie,



mr. L.E.M. Zalme

mr. L.E.M. Zalme
Zittingsvoorzitter