

Huurder

Verhuurder
Haag Wonen

RAPPORT VAN VOORBEREIDEND ONDERZOEK

Dit rapport is opgesteld op basis van het beleid van de Huurcommissie en wordt uitgebracht aan de zittingscommissie en partijen.

ALGEMENE INFORMATIE

De woonruimte	:	DEN HAAG
Datum ontvangst verzoekschrift	:	21 november 2017
Procedure	:	afrekening servicekosten
Verzoeker	:	verhuurder
Eerdere uitspraken (laatste 3 jaar)	:	ZKN-2015-001176 (7:257) ZKN-2016-005611 (7: 260 2015)

I VERZOEK

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst is op 10-05-2005 ingegaan. Een kopie van de overeenkomst is in het dossier aanwezig.

Woonruimte / complex

Het gaat om een zelfstandige woonruimte. De woonruimte maakt deel uit van een complex dat bestaat uit 267 woonruimten, gelegen aan Van Ostadestraat, Van Dijkstraat, Bloemaertstraat, Hannemanstraat, Hannemanplein, J Jordaenstraat en Van Ravenstraat.

Geschil

Verhuurder vraagt een uitspraak over de afrekening van de servicekostenposten "elektra algemeen" en "onderhoud tuinen" over het kalenderjaar 2016.

Uit de aanwezige stukken blijkt, dat tussen verhuurder enerzijds en de bewoners(commissie) van dit complex al meerdere jaren geschillen bestaan over de servicekosten en met name de kostenpost "elektra algemeen". Door partijen is een Arbitragecommissie ingeschakeld. Deze commissie heeft in 2016 een bindend advies afgegeven.

In dat advies is - aldus verhuurder in een brief van 16-11-2017 aan de Huurcommissie - bepaald, dat verhuurder over de jaren 2008 t/m 2015 de elektrakosten voor alle complexdelen bij elkaar mocht tellen en vervolgens gelijk mocht verdelen over de 267 woningen. Bij de jaarafrekening van de servicekosten over 2016 heeft verhuurder die berekeningsmethode weer gevolgd, maar de bewonerscommissie in de persoon van huurder is het daarmee niet eens.

Daarnaast is de bewonerscommissie het niet eens met het feit, dat slechts de 38 bewoners van de Jacob Jordaenstraat en -plein en Hannemanstraat moeten betalen voor het onderhoud van de binnentuin van het complex. Naar oordeel van die commissie zouden veel meer bewoners van ook andere straten aan dat onderhoud moeten bijdragen.

Verhuurder kan met de bewonerscommissie niet tot overeenstemming over de jaarafrekening komen. Men heeft aanvankelijk een collectieve procedure tegen alle bewoners van het complex willen opstarten. Nadat is meegedeeld dat dit niet mogelijk is, heeft verhuurder ervoor gekozen alleen tegen huurder over die afrekening een procedure bij de Huurcommissie aan te spannen. Huurder is de secretaris van die commissie.

Huurder heeft in een brief van 21-02-2018 meegedeeld persoonlijk géén geschil met verhuurder over de jaarrekening 2016 te hebben. "Het betreft een collectief van bewoners en het geschil dient als zodanig behandeld te worden".

Het staat verhuurder vrij te kiezen tegen welke huurder een verzoek ingediend wordt. Vast staat immers, dat de afrekening van de servicekosten over 2016 ook door deze huurder wordt betwist, mogelijk niet zozeer wat de daarop vermelde bedragen betreft (*"de extra .. servicekosten zijn subsidiabel en worden vergoed door de Belastingdienst"*) maar wél uit principe.

Op de afrekening komt naast de twee ter discussie staande kostenposten nog de post "glazenwassen" voor. Die post is niet ter discussie. De rapporteur neemt die post dan ook ongewijzigd over van de afrekening van verhuurder.

II AFREKENING

Op 13-11-2017 heeft verhuurder de afrekening van de servicekosten over de periode 01-01-2016 t/m 31-12-2016 aan huurder verstrekt. Het aandeel van huurder bedraagt € 158,84. Huurder heeft € 73,92 aan voorschotten betaald.

In rekening gebrachte kosten over de periode: 01-01-2016 t/m 31-12-2016	Kosten voor gehele complex	Voor huurders woonruimte:
-Elektra algemeen	€ 27.478,27	€ 102,91
-Glazenwassen	- 4.728,76	- 17,71
-Onderhoud tuinen	- 1.257,98	- 33,10
		€ 153,72
Bij; administratiekosten		- 5,12
		€ 158,84

Verdeelsleutel

De kosten van het elektraverbruik algemeen worden gelijk verdeeld over de 267 woningen in het complex. De kosten van het tuinonderhoud worden gelijk verdeeld over de 38 bewoners van de woningen in het blok, waarin de binnentuin is gelegen.

III ONDERZOEK

Gegevensverstrekking

De Huurcommissie heeft bij verhuurder gegevens opgevraagd. Verhuurder heeft facturen en een specificatie van de kosten verstrekt. In een brief van 16-11-2017 heeft verhuurder het verzoek ook nog nader toegelicht.

Onderzoek ter plaatse

In een eerdere zaak met kenmerk ZKN-2016-005611 is een uitgebreid onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Een kopie van het in die zaak opgemaakte rapport is aan dit dossier toegevoegd. Er is daarom niet opnieuw een onderzoek gedaan.

Kosten elektra algemeen

Uit de aanwezige stukken en de brief van verhuurder van 16-11-2017 is de rapporteur niet echt duidelijk geworden wat nu exact het geschilpunt tussen partijen over deze post is. Verhuurder schrijft in die brief: *"de heer gaat niet akkoord met een elektriciteitsafrekening die gebaseerd is op 8 maanden verbruik (1 mei 2015 - 1 mei 2016) van het jaar dat reeds afgerekend zou moeten zijn"*. Vermoedelijk wordt met het jaar dat al afgerekend zou moeten zijn het jaar 2015 bedoeld.

Als inderdaad 2015 bedoeld wordt, is de stelling van huurder niet juist. Uit de door verhuurder verstrekte gegevens over de kosten van het elektraverbruik in het complex in 2016 blijkt dat men bij het berekenen van de totale kosten de zgn. "salderingsmethode" heeft toegepast. Bij die methode worden alle maandelijks betaalde voorschotbedragen bij elkaar opgeteld. Op dat totaalbedrag wordt het saldo van de jaarafrekening van het elektrabedrijf in mindering gebracht of opgeteld. Deze methode is een zeer gebruikelijke manier van het berekenen en verdelen van o.a. de kosten van het elektraverbruik.

In deze zaak heeft verhuurder de maandelijkse voorschotbedragen van de diverse elektrameters in het complex in 2016 aangetoond en ook de saldi van de diverse jaarafrekeningen van die meters. Voor de goede orde: die jaarafrekeningen betreffen inderdaad diverse perioden, lopend van ergens in 2015 tot in 2016. Zoals al gesteld: dit is gebruikelijk en geen reden die saldi niet mee te rekenen in de afrekening van de servicekosten over 2016, zoals de bewonerscommissie blijkbaar van oordeel is.

De totale elektrakosten van het gehele complex zijn volgens de overgelegde stukken € 27.476,27. Deze kosten worden conform een uitspraak van een Arbitragecommissie gelijk verdeeld over de 267 woningen in het complex. Huurders aandeel is dan $1/267^e$ deel van € 27.476,27 = **€ 102,91**.

Onderhoud tuinen

De Huurcommissie heeft in de eerdere uitspraak over de servicekosten over het jaar 2015 al geoordeeld dat de kosten van het onderhoud van de binnentuin in dit complexdeel aan de 38 bewoners van dat deel kunnen worden doorbelast. Alleen déze bewoners hebben toegang tot die binnentuin. De overige bewoners in de andere complexdelen hebben die toegang niet.

De kosten van het tuinonderhoud waren in 2016 € 1.257,98 volgens de door verhuurder overgelegde rekeningen. Huurders aandeel in de kosten is dan $1/38^e$ deel van € 1.257,98 = **€ 33,10**.

Administratiekosten

Verhuurder rekent 2,50% administratiekosten over de kosten van het elektraverbruik en 5% over beide andere posten. Deze bedragen zijn volgens vast beleid van de Huurcommissie toegestaan.

IV RESULTAAT ONDERZOEK

De betalingsverplichting van huurder wordt na afloop van de zitting door de Huurcommissie vastgesteld. De bevindingen uit het onderzoek leiden tot de volgende totaaltelling:

Servicekosten over de periode: 01-01-2016 t/m 31-12-2016	Voor huurders woonruimte:
-Elektra algemeen	€ 102,91
-Glazenwassen	- 17,71
-Onderhoud tuinen	- 33,10
	€ 153,72
Bij: administratiekosten	- 5,12
	€ 158,84

De rapporteur heeft alleen de vetgedrukte posten onderzocht. De andere post is ongewijzigd overgenomen van de afrekening van verhuurder.

Datum rapport : 09-07-2018
Rapporteur : R. Dekker
Gesproken met : Geen van de partijen