



Meerdere huurders
p/a Stichting !Woon Bulkzaken t.a.v. T. Dalhuisen
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012RZ Amsterdam

Zaaknummer
532869

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Elizabeth Cady Stantonplein
(2019) Meerdere nummers
1102 BL AMSTERDAM

Datum: 7 december 2023
Onderwerp: Uitspraak

Bijlagen(n)
Uitspraak

Geachte heer/mevrouw,

Op de zitting van 20 september 2023 heeft de Huurcommissie een verzoek behandeld over de woonruimte Elizabeth Cady Stantonplein (2019) Meerdere nummers in AMSTERDAM. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak. De uitspraak is ook naar de wederpartij gestuurd. In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen. Ook staat erin wie de leges moet betalen.

Niet eens met de uitspraak?

Als u het niet eens bent met de uitspraak, dan kunt u aan de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Dit doet u met een dagvaarding. Een dagvaarding uitbrengen gaat als volgt:

- u neemt contact op met een gerechtsdeurwaarder;
- de deurwaarder schrijft een brief (de dagvaarding) waarin staat wat het probleem is;
- de deurwaarder overhandigt de dagvaarding aan uw wederpartij en stuurt de brief naar de rechtbank. In deze procedure is niet de Huurcommissie, maar uw (ver)huurder de wederpartij.

Let op! Een procedure bij de rechter kost geld. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

Leges betalen

Bent u de indiener van het verzoek en heeft u ongelijk gekregen? Dan krijgt u uw voorschot voor de leges niet terug. Bent u niet de indiener van het verzoek en heeft de verzoeker gelijk gekregen? Dan moet u de leges betalen. Voor de betaling ontvangt u een brief van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB). Het CJIB stuurt deze brief rechtstreeks naar de huurder. Als er sprake is van een gemachtigde regelt u onderling wie de betaling doet.

Laag inkomen? Mogelijk geen leges betalen

Heeft u een inkomen op bijstandsniveau? Dan hoeft u de leges soms niet te betalen. Kijk op www.huurcommissie.nl/kosten voor de voorwaarden en het formulier 'Verzoek om vrijstelling leges'. Dien het formulier in binnen vier weken na de verzenddatum van de brief van het CJIB. U ontvangt binnen vier weken een beslissing op uw verzoek.

Let op! Een huurverlaging kan gevolgen hebben voor huurtoeslag. Kijk voor meer informatie en een proefberekening op de website van de <https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/>.

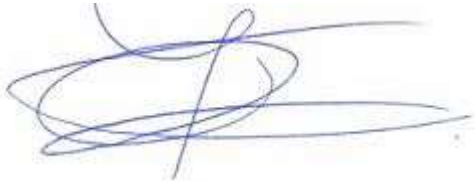
Openbaar register

De uitspraak wordt opgenomen in een openbaar register. U vindt het openbaar register op onze website: <https://www.huurcommissie.nl/over-ons/eerdere-uitspraken>.

Heeft u vragen?

Kijk op onze website: www.huurcommissie.nl/procedure of bel ons gratis telefoonnummer 0800 – 488 72 43. Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur.

Met vriendelijke groet,



drs. J.M. Krooshof - Bakker
Directeur Dienst van de Huurcommissie

Uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek

Afrekening servicekosten (art. 7:260 BW)

Datum zitting

20 september 2023

Woonruimte

Elizabeth Cady Stantonplein (2019) Meerdere nummers
1102 BL AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzonden op

7 december 2023

Verzonden aan

huurder en verhuurder

Verzoeker

Meerdere huurders

Hierna te noemen: Huurder

Gemachtigde: Stichting !Woon (ter zitting vertegenwoordigd door door G. Zijlstra; bijgestaan door de huurders L. van Eenennaam en D. Weel)

Wederpartij

ISF II Amsterdam Coöperatief U.A.

Hierna te noemen: Verhuurder

Gemachtigde: Change= Vastgoed Beheer B.V. (ter zitting vertegenwoordigd door W. van Renselaar en W. Dijkstra; bijgestaan door C. Boks en M. Radovic van DLA Piper)

Kern van de uitspraak

- De betalingsverplichting voor de servicekosten over het hele jaar 2019 bedraagt € 511,37 per woonruimte.

I Verloop van de procedure*Verzoeken van de huurders*

De Huurcommissie ontving in de maand juni 2022 in totaal 332 verzoekschriften van huurders uit een wooncomplex aan het Elizabeth Cady Stantonplein te Amsterdam. In deze verzoekschriften wordt de Huurcommissie gevraagd de eindafrekening van de servicekosten over het jaar 2019 te beoordelen.

In het dossier is tevens een vaststellingsovereenkomst aanwezig, ter beëindiging van een geschil ex artikel 7:900 e.v. BW, ondertekend door beide gemachtigden in deze zaak. Volgens de overeenkomst wensen deze partijen een uitspraak over de servicekosten over het boekjaar 2019 voor dit wooncomplex.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een voorbereidend onderzoek laten uitvoeren. Daarvoor zijn bij de verhuurder op 25 april 2023 gegevens over de servicekosten opgevraagd. De verhuurder heeft hierop enkele vragen over de ontvankelijkheid van de verzoeken gesteld. Voor de inhoudelijke behandeling heeft de verhuurder op 31 mei 2023 diverse gegevens aan de Huurcommissie verstrekt.

Met deze gegevens is op 10 juli 2023 een inhoudelijk onderzoeksrapport opgesteld. Volgens dit rapport heeft de verhuurder onvoldoende gegevens verstrekt om de werkelijke kosten vast te stellen. Het gaat hierbij met name om het verplichte specificatieformulier servicekosten (als bedoeld in art. 7:260 lid 3 BW). In het

rapport is daarom uitgegaan van het vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 2 maart 2023 (ECLI:NL:RBAMS:2023:1048). In die uitspraak is de betalingsverplichting voor de servicekosten in dit wooncomplex over het jaar 2019 vastgesteld op € 511,30 per woonruimte. Die conclusie is in het onderzoeksrapport overgenomen. Dit onderzoeksrapport is op 7 augustus 2023 aan partijen voorgelegd.

Reactie verhuurder

De verhuurder heeft op 31 augustus 2023 gereageerd op het onderzoeksrapport.

In deze reactie gaat de verhuurder eerst in op de ontvankelijkheid van de verzoeken. De verhuurder stelt dat de verzoeken niet-ontvankelijk verklaard moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar eerdere correspondentie met de Huurcommissie over deze zaken én de uitspraak van de Huurcommissie in zaaknummer 2302279. Specifiek voor onderhavige verzoeken voert de verhuurder vier gronden aan op basis waarvan de verzoeken niet-ontvankelijk verklaard zouden moeten worden.

1. Het is niet duidelijk of de verzoeken binnen de wettelijke termijn zijn ingediend, omdat de verzoekschriften niet zijn overgelegd.
2. De huurders hebben geen bezwaar gemaakt tegen de afrekening voordat de verzoeken werden ingediend, terwijl dit volgens het beleid van de Huurcommissie een vereiste is. De verhuurder is hierdoor niet in de gelegenheid gesteld te reageren op eventuele bezwaren tegen de afrekening.
3. Ook de gemachtigde van de huurders heeft geen bezwaar gemaakt, althans heeft dit niet op de correcte wijze kenbaar gemaakt. De gemachtigde stelt namens de huurders op te treden, zodat ook deze partij aan de formele eis had moeten voldoen om eerste bezwaar te maken.
4. De gemachtigde heeft geen rechtsgeldige volmacht overgelegd. Dit is in strijd met art. 3:60 BW. De verhuurder voegt hier aan toe dat de vaststellingsovereenkomst niet als volmacht kan worden gekwalificeerd. Ook de lijst van huurders die in het onderzoeksrapport is opgenomen volstaat hiervoor niet.

De verhuurder benadrukt dat de verzoeken niet-ontvankelijk verklaard dienen te worden, maar gaat ook inhoudelijk in op het onderzoeksrapport. In het rapport staat dat de vaststellingsovereenkomst *namens de huurders* is ondertekend door een medewerker van de gemachtigde van de huurders. De verhuurder stelt dat deze zinsnede onjuist is. Bij de vaststellingsovereenkomst is geen lijst van huurders gevoegd op wie de overeenkomst betrekking zou hebben. Pas maanden later is een lijst met huurders verstrekt. Die lijst maakt echter geen deel uit van de vaststellingsovereenkomst en kan daarom niet gezien worden als rechtsgeldige volmacht. Daarnaast wordt in het onderzoeksrapport verwezen naar een eerdere uitspraak van de Huurcommissie over het jaar 2019. Die uitspraak ging echter over de initiële afrekening, niet over de herziene afrekening. Over die herziene afrekening heeft de kantonrechter een uitspraak gedaan. De verhuurder is tegen dat vonnis in hoger beroep gegaan. Nu daarover nog geen definitief oordeel is geveld, zou een uitspraak van de Huurcommissie die is gebaseerd op het vonnis van de kantonrechter, tot een onverenigbare uitkomst kunnen leiden.

Daarnaast kan de verhuurder zich niet vinden in de inhoudelijke werkwijze die in het onderzoeksrapport is gehanteerd. Het specificatieformulier servicekosten (als bedoeld in art. 7:260 lid 3 BW) is gericht en ingericht op de individuele huurder. Het was niet mogelijk om voor alle huurders dit formulier in te vullen. Het formulier is bedoeld om bij te dragen aan een verduidelijking van het overzicht van de kosten. Aan die doelstelling heeft de verhuurder voldaan. In het rapport staat dat, in afwezigheid van het formulier, ook geen gelijkwaardig overzicht is verstrekt, waarmee de opbouw en verdeling van de verschillende kostenposten duidelijk wordt. Dat is onjuist. De verhuurder heeft wel een overzicht verstrekt dat

gelijkwaardig is aan het specificatieformulier. Op de serverruimte heeft de verhuurder alle facturen in chronologische volgorde geplaatst en bevond zich een overzichtslijst van de facturen.

De verhuurder merkt verder op zich coöperatief te hebben opgesteld naar de Huurcommissie door op haar verzoek de vaststellingsovereenkomst te tekenen, waardoor het mogelijk was de verzoeken al 'bulkzaken' te behandelen. Het zou niet redelijk zijn als de verhuurder wordt afgerekend op het ontbreken van het specificatieformulier terwijl dat voor bulkzaken niet mogelijk is. De Huurcommissie had zich soepeler op kunnen stellen en contact kunnen opnemen om de mogelijkheid te bieden dit te herstellen. De verhuurder verzoekt daarom niet voorbij te gaan aan de verstrekte gegevens en deze alsnog in de beoordeling te betrekken.

Samenvattend stelt de verhuurder dat de verzoeken niet-ontvankelijk verklaard moeten worden. Mocht de Huurcommissie toch besluiten de zaak inhoudelijk te behandelen, zouden de op 31 mei 2023 verstrekte gegevens in de beoordeling betrokken moeten worden.

II Zitting

Zittingsdatum: 20 september 2023

Zittingsvoorzitter: mr. J.A.M. Deckers

Zittingsleden: B. Robbe en mr. E.T.J. Menagé MRE

Partijen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van de verzoeken op de zitting van de Huurcommissie.

Vanwege de onderlinge samenhang zijn vier zogenaamde 'bulkzaken' gevoegd ter zitting behandeld. Het gaat om de betalingsverplichting van de servicekosten voor twee wooncomplexen in Amsterdam over de jaren 2019 en 2020. Voor deze complexen en deze jaren zijn in totaal 1484 verzoekschriften ingediend. De ter zitting gemaakte opmerkingen worden geacht voor al deze zaken te gelden.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de huurders:

- De verhuurder heeft zelf alle losse documenten opgevraagd bij de Huurcommissie, dan kom je vanzelf tot een zeer omvangrijk dossier, het gaat in feite maar om vier afrekeningen waarvoor vier onderzoeksrapporten zijn opgesteld.
- Er is een voorgeschiedenis die heeft geleid tot deze zaken: de rechter heeft bepaald dat de zogenaamde 'community costs' eigenlijk servicekosten zijn, vervolgens heeft de Huurcommissie die servicekosten op een laag bedrag vastgesteld, de verhuurder is naar de kantonrechter gestapt en ook daar is de afrekening van de verhuurder gefileerd.
- Het vonnis van de kantonrechter had betrekking op 95 huurders van één wooncomplex over het jaar 2019, de andere huurders uit dat complex wilden ook hun gelijk krijgen, datzelfde geldt voor alle huurders over het jaar 2020 én voor de huurders uit het andere wooncomplex dat hier besproken wordt.
- Het ging dus om een zeer groot aantal verzoeken, we hebben daarom contact gehad met de Huurcommissie over de vraag op welke manier we dit op een goede manier in konden dienen, de Huurcommissie heeft toen het initiatief genomen een vaststellingsovereenkomst op te stellen, de verhuurder is daarin gekend en heeft de overeenkomst ook getekend, dit was voor iedereen een praktische oplossing, het is vreemd dat de verhuurder nu allerlei vraagtekens plaatst bij de ontvankelijkheid die samenhangen met de vaststellingsovereenkomst.
- Het klopt dat er geen machtigingen zijn, de huurders hebben zelf de verzoekschriften ingediend -hetgeen overigens onjuist in de rapporten staat-, daar hebben zij ook ingevuld dat zij zich door ons laten

- vertegenwoordigen.
- De afspraak is gemaakt dat er een portaal zou worden ingericht, waarin de huurders zelf een verzoekschrift konden indienen, dat staat ook zo in de vaststellingsovereenkomst, dan is het logisch dat op dat moment nog niet duidelijk was welke huurders hier gebruik van gaan maken, die lijst kon niet eerder worden opgesteld dan dat de huurders het verzoekschrift hadden ingevuld.
 - Het lijkt alsof de verhuurder weg wil blijven van de inhoud en spijt heeft van het tekenen van de vaststellingsovereenkomst.
 - Het beeld is dat de verhuurder met de servicekosten het financiële plaatje kloppend wil maken, de kantonrechter heeft zich daarover uitgesproken, maar het lijkt alsof de verhuurder het niet los kan laten, de verhuurder gaat nu weer in hoger beroep, er lopen daarnaast nog andere procedures, dit is ook de reden waarom sommige huurders een tweede verzoek hebben ingediend, door alle juridische procedures die de verhuurder opwerpt ontstaat onduidelijkheid.
 - Volgens het onderzoeksrapport heeft een aantal huurders al eerder een uitspraak ontvangen, voor twee daarvan, de volgnummers 190 en 245 in de lijst in het rapport, is dat ten onrechte: zij staan niet in het vonnis van de kantonrechter.
 - Voor de huurders die een tweede verzoek hebben ingediend vragen we coulant om te gaan met het toewijzen van de leges.
 - De bewoners krijgen alleen een totaalbedrag te zien dat niet gespecificeerd is, het is daarom lastig om specifiek bezwaar te maken, de verhuurder heeft ook geen bezwaarprocedure en verwijst alleen naar de juridische procedures, de inzage die de verhuurder bood bestond uit een enorme multomap met facturen van de verhuurder aan zichzelf gericht.
 - In het onderzoeksrapport staat dat de verhuurder een groot aantal stukken heeft toegestuurd, maar dat de werkelijke kosten daarmee niet berekend kunnen worden, de verhuurder heeft het specificatieformulier of een vergelijkbaar document niet geleverd, de wet schrijft dan voor dat standaardbedragen toegepast moeten worden, er is geen ruimte daarvan af te wijken.
 - Voor dit complex en dit boekjaar is in het onderzoeksrapport uitgegaan van het vonnis van de kantonrechter, het had consequenter geweest om net als voor het andere complex en het andere boekjaar uit te gaan van de wettelijke bedragen.
 - De Huurcommissie heeft bij de verhuurder gegevens opgevraagd, daar zat het specificatieformulier bij, de wetgever heeft hiermee beoogd werk te besparen voor de Huurcommissie, het gaat om servicekosten die voor iedereen gelijk zijn, de verhuurder had het formulier gewoon in kunnen vullen.
 - Bij voorkeur zitten we hier volgend jaar niet weer over hetzelfde onderwerp, de wetgever wil dat ook niet, dat levert iedereen heel veel werk op, om dat te voorkomen zou het progressieve legestartief toegepast kunnen worden, dat een afschrikwekkende werking heeft.

Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de verhuurder:

- Wij hebben pas afgelopen week het hele procesdossier van de Huurcommissie ontvangen, dit gaat om zeven verhuisdozen vol, we hebben niet voldoende tijd gehad dit allemaal door te nemen, deze stukken zijn al vijftien maanden in bezit van de Huurcommissie en de wederpartij, dat deze stukken zo kort voor de zitting zijn verstuurd getuigt niet van een goede procesorde.
- Het gaat weliswaar om zogenaamde bulkzaken, maar het zijn wel individuele verzoeken die omwille van de efficiency gebundeld zijn, ze moeten dus individueel beoordeeld worden, we hebben 35 dossiers ingezien, voor meer hadden we de tijd niet, daar is een aantal argumenten uitgekomen waarom die verzoeken niet-ontvankelijk verklaard zouden

moeten worden, of dat ook voor de andere verzoeken geldt weten we niet maar is wel aannemelijk.

- Als we één dossier als voorbeeld nemen: daarin is geen machtiging aanwezig, er is ook geen bezwaar van de huurder richting verhuurder aanwezig terwijl dat volgens artikel 6.1.1 van het beleidsboek van de Huurcommissie wel vereist is, in een omgekeerd geval hebben wij het deksel op de neus gekregen.
- De Huurcommissie heeft de wederpartij op 27 oktober 2022 om aanvullende stukken bij de verzoeken gevraagd, die zouden uiterlijk 24 november 2022 geleverd moeten zijn, we willen graag weten of die stukken tijdig geleverd zijn, dat weten we niet, dat is niet transparant en niet in lijn met de wet en het beleid, we hebben de bevestiging gekregen dat wij het hele procesdossier hebben ontvangen, maar krijgen de indruk dat dat niet zo is.
- De vaststellingsovereenkomst kan niet als machtiging worden gezien, in de aanloop naar die overeenkomst is over hele specifieke huurders gesproken, er is wel een excel-bestand gestuurd van na de datum van de overeenkomst, maar er kan niet naderhand een lijst gezocht worden van huurders die onder de overeenkomst vallen en dat als machtiging zien.
- De geadresseerde in de verzoekschriften is soms de verhuurder, soms de gemachtigde, soms nog weer iets anders.
- De huurders hebben niet gespecificeerd tegen welke kostenposten bezwaar wordt gemaakt.
- Vanuit de Huurcommissie is per email gecommuniceerd dat de zitting om de ontvankelijkheid zou gaan, de reden dat we bezwaar maken tegen een inhoudelijke behandeling is omdat eerst over de ontvankelijkheid beslist moet worden, dit is mede ingegeven omdat in een tegenovergestelde zaak ook zo door de Huurcommissie is besloten.
- Het doel van de vaststellingsovereenkomst was een administratieve lastenverlichting, voor de Huurcommissie was het grote aantal moeilijk te behappen, wij willen ook liever één uitspaak dan circa 1500 maar dat lijkt nu tegen ons te werken.
- Dat er een vaststellingsovereenkomst is wil niet zeggen dat er geen machtiging hoeft te zijn en dat de beleidsregels niet gelden, in de aanhef van de vaststellingsovereenkomst staat dat er een bijlage 1 is waarop de namen van de huurders staan, die bijlage heeft nooit bestaan, daar kan geen rechtsgevolg aan verbonden worden.
- Pas in april 2023 kregen we van de Huurcommissie een lijst met namen van huurders, terwijl die lijst al in juni 2022 bekend moet zijn geweest, al die tijd hebben we geen idee gehad om welke huurders het ging.
- In het onderzoeksrapport is puur formeel gekeken of er een specificatieformulier is geleverd, dat was er niet maar dat kon ook niet omdat het om bulkzaken gaat, er was geen mogelijkheid 1500 keer het formulier in te vullen, het is dan erg kort door de bocht daar consequenties aan te verbinden.
- Er is wel een ander document dan het specificatieformulier beschikbaar gesteld, dat stond op de server waarop ook alle facturen staan, we laten hierbij een screenshot zien van dat document, zelfs als heel formeel vastgehouden zou worden aan het vereiste van het formulier of een soortgelijk document -wat volgens het rapport ook zou kunnen- is daaraan voldaan en is er geen reden het wettelijke bedrag toe te passen.
- We hebben van medewerkers van de Huurcommissie akkoord gekregen de gegevens op deze manier aan te leveren, het was logisch geweest dat zij dit met de rapporteur hadden afgestemd.
- Achteraf had het ook een goede oplossing geweest om voor één woonruimte per complex en per jaar een formulier in te vullen.
- In het onderzoeksrapport voor dit complex en dit boekjaar is niet uitgegaan van de wettelijke bedragen maar is het vonnis van de kantonrechter overgenomen, het was rechtlijniger geweest ook hier de

wettelijke bedragen te gebruiken, zeker nu tegen het vonnis hoger beroep is ingesteld.

- De vaststellingsovereenkomst is aangegaan met de intentie coöperatief te zijn, we zijn bereid met alle verzoeken mee te werken -al hebben we uiteraard liever geen verzoeken-, maar nu weten we niet om welke huurders en welke kostenposten het gaat, dan vissen we in het niets en neemt de bereidheid af om mee te denken.
- We krijgen de indruk dat we anders behandeld worden dan een willekeurige andere verhuurder, dat voelt niet rechtvaardig, om die reden stellen we nu vraagtekens bij de ontvankelijkheid, we willen zeker weten dat de procedure juist gevolgd is, dat wil niet zeggen dat er in de toekomst geen ontvankelijke verzoeken kunnen komen, we zijn daarom ook niet tegen een inhoudelijke beoordeling van de servicekosten, als er individuele bezwaren van huurders zijn dan proberen we daar op te antwoorden, ook wij willen hier volgend jaar liever niet zitten over hetzelfde onderwerp.
- Mocht het tot een legesveroordeling komen beroepen we ons op de hardheidsclausule.

Na afloop van de zitting heeft de commissie besloten de verhuurder in de gelegenheid te stellen een specificatie van de kosten te verstrekken. Hierbij heeft de commissie meegewogen dat het gaat om een zaak waarin partijen een vaststellingsovereenkomst hebben gesloten om een geschil over de servicekosten te beslechten. De commissie leidt daaruit af dat het initiële doel van partijen was om een inhoudelijk oordeel over de servicekosten te krijgen. Een uitspraak op basis van wettelijke bedragen sluit daar niet op aan. Daarbij heeft de verhuurder het standpunt ingenomen dat het specificatieformulier is gericht en ingericht op de afrekening van een individuele huurder. De verhuurder heeft tevens verklaard dat het achteraf een goede oplossing was geweest om voor één woonruimte per complex en per jaar een formulier in te vullen. Hoewel het voor een professionele partij als de verhuurder direct duidelijk had moeten zijn dat het formulier ook voor een complexafrekening ingevuld had kunnen worden, gaat de commissie in dit geval mee met het standpunt van de verhuurder. Zij staat daarom de door verhuurder aangevoerde oplossing toe om één formulier per complex en per jaar in te dienen. Bij deze beslissing heeft ook het grote aantal zaken, en de daarmee gepaard gaande grote financiële consequenties, een rol gespeeld. In hoeverre medewerkers van de Huurcommissie akkoord gegeven zouden hebben over de wijze waarop de informatie is verstrekt, zoals door de verhuurder ter zitting is verklaard, is voor de commissie niet te achterhalen. Nu de verhuurder in de gelegenheid wordt gesteld alsnog een specificatie van de kosten te verstrekken, kan dat echter in het midden blijven.

Nader onderzoek door de Huurcommissie

De verhuurder heeft op 6 oktober 2023 een specificatie verstrekt. Met deze specificatie is een rapport van nader onderzoek opgesteld. In dit rapport, van 20 oktober 2023, zijn de eerder verstrekte facturen verwerkt en is verwezen naar het vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 2 maart 2023 (ECLI:NL:RBAMS:2023:1048). Volgens dit rapport bedragen de door te belasten servicekosten voor het hele complex € 304.778,69. Per woonruimte is dit € 511,37. Dit rapport is op 24 oktober 2023 voorgelegd aan beide partijen met een verzoek om uiterlijk 7 november 2023 te reageren.

Reactie verhuurder

De gemachtigde van de verhuurder heeft op 6 november 2023 schriftelijk gereageerd op het rapport van nader onderzoek. Hierin wordt gesteld dat de Huurcommissie tot op heden geen oordeel heeft gegeven op het niet-ontvankelijkheidsvraagstuk, terwijl dit wel al meerdere malen onder de aandacht is gebracht. De verhuurder benadrukt dat hij zijn standpunt inzake de niet-ontvankelijkheid van de huurders handhaaft. Het ontvankelijk verklaren van de zaak door de Huurcommissie zou in strijd zijn met haar eigen beleid en de

rechtszekerheid niet dienen. In vrijwel alle gevallen heeft de huurder geen bezwaar gemaakt tegen de afrekening terwijl dat wel een vereiste is.

Het betrekken van het hiervoor genoemde vonnis van de kantonrechter Amsterdam in het rapport van nader onderzoek is naar de mening van de verhuurder onacceptabel. Dat vonnis ligt ter behandeling in hoger beroep bij het Hof. De bedragen uit dat vonnis zijn daarmee geen vaststaand feit. De verhuurder maakt daarom bezwaar tegen het betrekken van dat vonnis in het rapport.

Vervolgens merkt de verhuurder op dat de onderzoeksrapporten zijn opgesteld door dezelfde persoon als degene die tijdens de zitting van 20 september 2023 optrad als commissiesecretaris. De verhuurder verzoekt om opheldering inzake deze belangverstrengeling.

Concluderend stelt de verhuurder dat de Huurcommissie, alvorens over te gaan tot een inhoudelijke behandeling, de zaak op de ontvankelijkheid had moeten toetsen. Vanwege het ontbreken van bezwaren is evident sprake van niet-ontvankelijkheid. De verhuurder voegt hier de uitspraak in zaaknummer 331124 aan toe, waarin de Huurcommissie om deze reden besloot tot niet-ontvankelijkheid. Als de Huurcommissie in onderhavige zaak tot een ander besluit komt handelt zij met willekeur, hetgeen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verhuurder kan zich in geen geval verenigen met een procesvoering die aan alle kanten rammelt. Daarnaast is in het rapport van nader onderzoek een vonnis betrokken dat nog niet onherroepelijk is. Het hoger beroep tegen dit vonnis zou afgewacht moeten worden.

Reactie huurders

De gemachtigde van de huurder heeft op 13 november 2023 schriftelijk gereageerd op het rapport van nader onderzoek. Deze reactie is niet tijdig ontvangen en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

III Beoordeling

Ontvankelijkheid

De commissie dient eerst te bepalen of de verzoeken ontvankelijk zijn. De verhuurder heeft een aantal punten aangevoerd waarom de verzoeken niet-ontvankelijk verklaard zouden moeten worden.

Ten eerste stelt de verhuurder dat niet duidelijk is of de verzoeken binnen de wettelijke termijn zijn ingediend. De commissie merkt op dat het gaat om de vaststelling van de betalingsverplichting van de servicekosten over het jaar 2019. Volgens art. 7:260 lid 2 BW moet een verzoek over die periode uiterlijk 30 juni 2022 bij de Huurcommissie zijn ingediend. De verzoeken zijn in de maand juni 2022 ingediend en voldoen daarmee aan deze eis.

Daarnaast stelt de verhuurder dat de huurders, noch de gemachtigde, bezwaar hebben gemaakt tegen de afrekening. Dit is volgens het beleid van de Huurcommissie een vereiste om een verzoek in te dienen. Doordat geen bezwaar is ingediend, is de verhuurder de mogelijkheid ontnomen hierop te reageren en eventuele bezwaren weg te nemen. De commissie volgt dit niet. Het vereiste om eerst bij de verhuurder bezwaar te maken tegen de afrekening alvorens een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen, is ingegeven om partijen de mogelijkheid te geven onderling tot overeenstemming te komen. Op die manier geeft de Huurcommissie in haar beleid invulling aan art. 7:260 lid 1 BW. In dit geval hebben de gemachtigden een vaststellingsovereenkomst getekend ter beëindiging van een geschil. Daarmee is het voor de commissie duidelijk dat partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de betalingsverplichting van de servicekosten. Met de vaststellingsovereenkomst hebben partijen vervolgens te kennen gegeven het geschil over die betalingsverplichting aan de Huurcommissie voor te leggen. Het had voor de verhuurder daarmee duidelijk moeten zijn dat er een geschil was en dat de

Huurcommissie de verzoeken in behandeling zou nemen. De vergelijking die de verhuurder maakt met de uitspraken in de zaaknummers 2302279 en 331124 gaat daarom niet op. In die zaken was geen sprake van een vaststellingsovereenkomst.

In het verlengde hiervan gaat de commissie in op de vraag van de verhuurder op welke huurders de vaststellingsovereenkomst betrekking zou hebben, nu een lijst van huurders geen onderdeel uitmaakt van die overeenkomst. De commissie merkt hierover het volgende op. De Huurcommissie heeft een portaal ingericht, waarin huurders een -verkort- verzoekschrift konden invullen en indienen bij de Huurcommissie. Vanwege het grote aantal heeft de Huurcommissie aanvankelijk geen kopie van de verzoekschriften naar de verhuurder gestuurd. Wel blijkt uit het dossier dat op 27 oktober 2022 vanuit de Huurcommissie een bestand naar de verhuurder is gestuurd, waarin een lijst is opgenomen van huurders die een verzoek hebben ingediend. Deze lijst is op 25 april 2023 nogmaals aan de verhuurder gestuurd, samen met het verzoek om informatie over de servicekosten aan te leveren. De namen van de huurders zijn tevens opgenomen in het onderzoeksrapport van 10 juli 2023. Na toezending van dat rapport heeft de verhuurder gevraagd om de eigenlijke verzoekschriften. De Huurcommissie heeft hierop de dossiers digitaal in laten zien en de verzoekschriften op 4 september 2023 in analoge vorm aan de verhuurder gestuurd. In de week voorafgaande aan de zitting zijn tevens kopieën van de overige dossierstukken aan de verhuurder gestuurd. Per dossier gaat het om de huurovereenkomst, de afrekening en/of de individuele bezwaren van de huurder. De commissie oordeelt dat de verhuurder hierdoor niet in zijn belangen is geschaad, aangezien het hier bescheiden betreft van de verhuurder zelf, dan wel bescheiden die verhuurder reeds in bezit had. Met het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst is de verhuurder, naar het oordeel van de commissie, akkoord gegaan met het behandelen van de verzoeken die via het portaal bij de Huurcommissie zijn ingediend. Dat het voor de verhuurder op dat moment niet exact duidelijk was hoeveel en welke huurders dit betrof, maakt dat niet anders. De Huurcommissie heeft tijdig kenbaar gemaakt welke huurders een verzoek hebben ingediend. Uit het dossier blijkt dat dit op 27 oktober 2022 en op 25 april 2023 is gebeurd. Ter zitting heeft de verhuurder verklaard dat dit voor het eerst in april 2023 kenbaar is gemaakt. Echter: zelfs als het bericht van 27 oktober 2022 de verhuurder niet bereikt heeft, heeft dit geen nadelige consequenties voor de verhuurder gehad. De lijst met huurders heeft de verhuurder in ieder geval bereikt voordat de verhuurder gegevens over de servicekosten heeft verstrekt, een onderzoeksrapport is opgesteld en een hoorzitting is gehouden. Niet in te zien valt welk nadeel de verhuurder heeft geleden doordat de lijst met huurders niet eerder ter beschikking zou zijn gesteld. Het gaat bovendien om identieke verzoeken waarvoor steeds dezelfde informatie van partijen nodig is en steeds eenzelfde beoordeling plaatsvindt. Daarnaast heeft de Huurcommissie de daadwerkelijke verzoekschriften zowel digitaal als analoog aan de verhuurder beschikbaar gesteld. De stukken die kort voor de zitting naar de verhuurder zijn gestuurd betreffen stukken die de verhuurder zelf ook al in bezit heeft of zou moeten hebben. De commissie ziet hierin geen reden de verzoeken niet-ontvankelijk te verklaren.

Ditzelfde geldt voor de stelling van de verhuurder over het ontbreken van een volmacht. De huurders hebben zelf de -verkorte- verzoekschriften ingevuld. Het verzoekschrift geeft de mogelijkheid een gemachtigde op te voeren die namens de indiener optreedt. Dat is gebeurd. De huurders hebben hiermee te kennen gegeven dat de gemachtigde in deze zaken optreedt als hun vertegenwoordiger. De gemachtigde van de huurders heeft ook in alle gevallen de verplichte leges per verzoek betaald. Onder deze omstandigheden is het voor de commissie voldoende duidelijk dat de gemachtigde namens de huurders optreedt.

De commissie merkt ambtshalve het volgende op. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat 72 van de 332 verzoeken afkomstig zijn van huurders, voor wie de Huurcommissie en/of de kantonrechter reeds uitspraak heeft gedaan over het jaar 2019. De gemachtigde van de huurders heeft ter zitting aangegeven dat dit ten

onrechte is opgemerkt over de huurders met de volgnummers 190 en 245. Uit het rapport van nader onderzoek blijkt echter dat de Huurcommissie voor die huurders wel degelijk uitspraak heeft gedaan. Het gaat daarbij om de uitspraken met de zaaknummers 303438 en 309773. De Huurcommissie kan zich niet tweemaal over hetzelfde onderwerp uitspreken, zodat die 72 verzoeken niet-ontvankelijk zijn. Daarnaast is van één huurder tweemaal hetzelfde verzoek ontvangen. Om dezelfde reden kan hiervan slechts één verzoek in behandeling genomen worden. De bedoelde 73 verzoeken zijn daarom niet-ontvankelijk. De overige 259 verzoeken acht de commissie wel ontvankelijk.

Vermeende belangenverstremeling

De commissie gaat vervolgens in op het verzoek van de verhuurder om opheldering te geven over mogelijke belangenverstremeling, omdat de rapporteur tevens optrad als commissiesecretaris tijdens de zitting. De commissie benadrukt dat zij bestaat uit een voorzitter en twee commissieleden. In deze samenstelling doet zij geheel zelfstandig en onafhankelijk uitspraak. De administratieve ondersteuning rondom het proces om tot een uitspraak te komen wordt verzorgd door de Dienst van de Huurcommissie. De functionarissen die bij de Dienst werkzaam zijn, zoals een rapporteur en een commissiesecretaris, hebben geen invloed op de beslissing van de commissie. Welke personen van de Dienst betrokken zijn bij een specifieke zaak is daarom niet relevant. Er is dus geen sprake van enige vorm van belangenverstremeling. Ten overvloede merkt de commissie op dat zowel de administratieve dienst als zijzelf geen enkel belang heeft bij de uitkomst van een zaak.

Afrekening verhuurder

De verhuurder heeft de volgende servicekosten in rekening gebracht over het hele jaar 2019:

Beveiligingsinstallatie	€ 1.659,00
Brandmeldinstallatie	€ 344,00
Huismeester – handhaving en toezicht	€ 42.974,00
Huismeester – bewonersgedeelte	€ 205.200,00
CCTV – camerabeveiliging	€ 124.389,00
Onderhoud W-installaties	€ 594,00
Liftonderhoud	€ 1.597,00
Service toegangsdeuren	€ 362,00
Signaallevering en data-installatie	€ 173.572,00
Schoonmaak en vuilafvoer	€ 74.103,00
Internet in de woning	€ 321.840,00
Inrichting algemene ruimtes	€ 55.769,00
Stoffering	€ <u>106.279,00</u>
Subtotaal	€ 1.108.680,00
Administratiekosten (5%)	€ <u>55.434,00</u>
Totaal	€ 1.164.114,00

Deze kosten hebben betrekking op de 596 woningen in dit complex. De kosten per woonruimte bedragen 1 / 596e deel van € 1.164.114,00 = € 1953,21.

Rapport van nader onderzoek

Volgens het rapport van nader onderzoek kunnen de volgende totale kosten over

het jaar 2019 aan de huurders worden doorbelast:

Beveiligingsinstallatie	€	0,00
Brandmeldinstallatie	€	0,00
Huismeester	€	7.152,00
CCTV – camerabeveiliging	€	18.658,35
Onderhoud W-installaties	€	0,00
Liftonderhoud	€	1.441,09
Service toegangsdeuren	€	0,00
Signaallevering en data-installatie	€	10.728,00
Schoonmaak en vuilafvoer	€	71.772,82
Internet in de woning	€	107.280,00
Inrichting algemene ruimtes	€	11.153,80
Stoffering	€	<u>62.079,36</u>
Subtotaal	€	290.265,42
Administratiekosten (5%)	€	<u>14.513,27</u>
Totaal	€	304.778,69

De kosten per woonruimte bedragen volgens deze optelling 1 / 596e deel van € 304.778,69 = € 511,37.

Inhoudelijk oordeel

Voor wat betreft de inhoud van het rapport van nader onderzoek heeft de verhuurder als enige bezwaar aangevoerd dat het onacceptabel is dat het genoemde vonnis van de kantonrechter van 2 maart 2023 hierin betrokken is. De verhuurder is in hoger beroep gegaan tegen het vonnis, zodat het geen vaststaand feit betreft.

Hierover merkt de commissie het volgende op. Volgens art. 18 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) dient zij de afrekening van de servicekosten te toetsen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en de redelijkheid. Het bezwaar van de verhuurder richt zich met name op het tweede deel van deze toets: de redelijkheid. In het onderzoeksrapport is immers geconstateerd dat de verhuurder de doorberekende kosten met facturen heeft aangetoond. Voor het antwoord op de vraag in hoeverre die aangetoonde kosten als servicekosten aan de huurders doorberekend kunnen worden, is gebruik gemaakt van het vonnis van de kantonrechter. Bij het schrappen, dan wel matigen van de kosten heeft de kantonrechter steeds uitdrukkelijk de redelijkheid betrokken. De commissie vindt het acceptabel die geschetste redelijkheid in onderhavige uitspraak over te nemen. Hierna licht zij dit toe.

De kantonrechter heeft zich uitgelaten over de redelijkheid van de in rekening gebrachte servicekosten in dit complex over dit boekjaar. Daarbij is invulling gegeven aan het begrip 'redelijkheid' door te bepalen tot welk bedrag de opgevoerde kosten aan de huurders doorberekend kunnen worden. Het komt de commissie daarom juist voor deze invulling van de redelijkheid toe te passen op kosten voor de andere huurders in het complex, die niet zijn betrokken in de procedure bij de kantonrechter. Zij is van oordeel dat hier geen sprake is van willekeur. Integendeel: het zou juist van willekeur getuigen als op een andere manier invulling gegeven zou worden aan het begrip redelijkheid dan de kantonrechter heeft gedaan bij deze op zichzelf vergelijkbare kosten. Dat de verhuurder in beroep is gegaan tegen het vonnis van de kantonrechter maakt dit niet anders, nog daargelaten dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard.

De commissie dient een oordeel te geven over de afrekening van de servicekosten en daarbij de redelijkheid te betrekken. De meest objectieve invulling van de redelijkheid van deze kosten is op dit moment de richting die de kantonrechter heeft gegeven. Of en op welk moment het Hof deze invulling eventueel verwerpt staat nog niet vast. Zelfs de vraag of het Hof het hoger beroep ondanks het appèlverbod van art. 7:262 lid 2 BW in behandeling neemt, is op dit moment nog niet beantwoord. Onder deze omstandigheden acht de commissie het niet opportuun een eventuele uitspraak van het Hof af te wachten.

Voor het overige hebben partijen geen bezwaren geuit tegen de inhoud van het rapport van nader onderzoek. De commissie ziet ook geen aanleiding ambtshalve af te wijken van dit rapport. Dit houdt in dat de commissie de betalingsverplichting voor de servicekosten over het hele jaar 2019 vaststelt op een bedrag van € 511,37 per woonruimte. Zij voegt daar aan toe dat deze kosten gelden voor iedere huurder die een verzoek heeft ingediend dat ontvankelijk is, al naar gelang de duur van de huurovereenkomst in het jaar 2019.

Conclusie/ Gevolgen van deze uitspraak

De betalingsverplichting voor de servicekosten over het hele jaar 2019 bedraagt € 511,37 per woonruimte.

Legesbeoordeling

De gemachtigde van de huurders heeft 332 x € 25,00 = € 8300,00 als legesvoorschot betaald.

Hiervan zijn 73 verzoeken niet-ontvankelijk. Het betaalde legesvoorschot voor die zaken bedraagt 73 x € 25,00 = € 1825,00. De gemachtigde van de huurders heeft ter zitting verzocht coulant om te gaan met de legesveroordeling bij deze verzoeken. De commissie volgt dit niet. Naar haar oordeel had het voor de huurders duidelijk moeten zijn dat zij niet tweemaal een verzoek kunnen indienen over hetzelfde onderwerp. Eventueel had de gemachtigde van de huurders hier een rol in kunnen spelen door dit actief te communiceren richting de huurders die al eerder een verzoek hadden ingediend. De commissie ziet daarom aanleiding in dit geval van het legesbeleid af te wijken. Dat wil zeggen dat de huurders het betaalde legesvoorschot van € 1825,00 niet terug krijgen.

Voor de 259 inhoudelijk behandelde verzoeken geldt dat de partij die in het ongelijk wordt gesteld, de leges moet betalen.

De Huurcommissie stelt de betalingsverplichting lager vast dan de verhuurder in rekening heeft gebracht. De verhuurder wordt daarom in het ongelijk gesteld en moet de leges betalen. De huurders krijgen de betaalde legesvoorschotten voor die verzoeken terug.

De leges voor de verhuurder bedragen in beginsel € 300,00 per verzoek. De gemachtigde van de huurders heeft ter zitting verzocht een progressief legestartief toe te passen. Hierover merkt de commissie op dat deze mogelijkheid volgens art. 7 lid 1 Uhw bestaat voor een beperkt aantal procedures dat bij de Huurcommissie gevolgd kan worden. Onderhavige procedure over de betalingsverplichting van de servicekosten valt daar niet onder. Er is daarom geen grond een progressief legestartief toe te passen. De gemachtigde van de verhuurder heeft ter zitting juist verzocht de hardheidsclausule toe te passen. Die mogelijkheid bestaat volgens art. 7 lid 9 Uhw bij gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken. Hier is, mede door de vaststellingsovereenkomst, aan voldaan. De commissie ziet daarom aanleiding de hardheidsclausule toe te passen. Dat wil zeggen dat de verhuurder voor de eerste drie verzoeken € 300,00 per verzoek moet betalen en voor alle volgende verzoeken € 25,00 per verzoek. Voor de eerste drie verzoeken moet daarom 3 x € 300,00 = € 900,00 betaald worden. Voor alle overige verzoeken gaat het om 256 x € 25,00 = € 6400,00. De totale legeskosten worden daarom gesteld op € 7300,00.

IV Beslissing

- De betalingsverplichting voor de servicekosten over het hele jaar 2019 bedraagt € 511,37 per woonruimte.

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 € 7300,00 leges betalen. Voor de 73 verzoeken die niet-ontvankelijk zijn verklaard krijgen de huurders het betaalde legesvoorschot niet terug. Voor de overige verzoeken krijgen de huurders het betaalde legesvoorschot wel terug.

Den Haag, 7 december 2023
De Huurcommissie,



mr. J.A.M. Deckers
Zittingsvoorzitter