



Universiteit
Leiden
The Netherlands

**Annotatie bij Rechtbank Amsterdam, 2 februari 2023,
ECLI:NL:RBAMS:2023:1048**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Rechtbank Amsterdam, 2 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1048. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(5), 20-21. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4177995>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4177995>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

(art. 7:231 lid 1 BW), ziet niet op de opschortingsbevoegdheid en staat dus evenmin in de weg aan het aannemen van een bevoegdheid van de verhuurder tot opschorting van zijn verplichting tot het verschaffen van huurgenot aan de huurder, aldus de Hoge Raad in de derde alinea van deze rechtsoverweging.

De conclusie van advocaat-generaal (A-G) Valk in deze procedure (22 december 2023, ECLI:NL:PHR:2023:1204) vormt een verhelderend betoog over het ontstane misverstand rond de bevoegdheid tot opschorting door een verhuurder van zijn verplichting het huurgenot aan de huurder te verschaffen. In randnummer 3.2 somt de A-G de argumenten op die aan dit misverstand ten grondslag liggen met een verwijzing naar lagere rechtspraak. Deze argumenten worden in de randnummers daarna in dogmatische zin door de A-G gefileerd, waarbij hij in randnummer 3.8 erop wijst dat de uitkomst in de in 3.2 aangehaalde rechtspraak steeds zijn oorzaak vindt in het gegeven dat de verhuurder naar aanleiding van een betalingsachterstand de huurder eigenmachtig de toegang tot het gehuurde ontzegt. Valk noemt dit een krasse vorm van eigenrichting, aan de onrechtmatigheid waarvan nauwelijks getwijfeld kan worden. In de randnummers 3.12 e.v. beschrijft de A-G de wezenlijk andere aard van de onderhavige casus en komt hij tot de conclusie dat het cassatieberoep verworpen moet worden.

Met dit arrest is het huurrecht in titel 4 van Boek 7 BW als onderdeel van het overeenkomstenrecht in titel 5 van Boek 6 BW verder verduidelijkt.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 5.2.1.

mr. Theo Gardenbroek

Gardenbroek Legal, tevens lid van de redactie JHV

18

Verhuurder moet servicekosten afrekenen naar redelijkheid en leegstand zelf dragen

Rechtbank Amsterdam
2 februari 2023, 9911238 CV EXPL 22-7280,
ECLI:NL:RBAMS:2023:1048
(mr. J.H.J. Evers)
Noot mr. Elout Korevaar

Servicekosten. Afrekening. Onredelijk voordeel.

[BW art. 7:259, 7:264]

ISF II Coöperatief U.A. verhuurt studio's te Amsterdam. De beheerder van deze studio's is Change=Vastgoed Beheer. Een dochteronderneming van het Change=concern heeft de studio's ontwikkeld.

Bij vonnis van 21 juni 2021 (ECLI:NL:RBAMS:2021:3098) oordeelt de kantonrechter dat de 'Diensten overeenkomst – Community Services' die een huurder gelijktijdig met de huurovereenkomst met Change=Vastgoed Beheer sluit, een onredelijk voordeel oplevert en derhalve ex art. 7:264 BW nietig is. Change= heeft vervolgens de servicekosten afzonderlijk alsnog afgerekend. Een groot aantal huurders heeft een verzoek bij de Huurcommissie ingediend tot toetsing van afgerekende servicekosten. Change= kan zich met de uitspraak van de Huurcommissie niet verenigen en vordert dat de rechter de kosten vaststelt. In r.o. 18 tot en met 23 schetst de kantonrechter het juridisch kader, waarna hij eerst de verdeelsleutel toetst en vervolgens de afrekening zelf.

1. Change=Amsterdam 2 B.V.

2. Change=Vastgoed Beheer B.V., voor zichzelf en voor zover nodig gemachtigd namens ISF II Coöperatief U.A.

beide gevestigd te Almere,
eiseressen,

nader te noemen: Change= of verhuurder,
gemachtigden: mrs. H.M. Giezen en C.M. Boks.
tegen

Gedaagden 1-4, 7-15, 17, 19-22, 24-29, 31-41, 43-53, 55-56, 58-59, 61-68, 70-80, 82-87, 89-90, 94-

95; in persoon verschenen gedaagden 5-6, 16, 18, 30, 42, 54, 57, 60, 69, 81, 88, 91-93.
 wonende te [woonplaats] ,
 gedaagden,
 nader te noemen: huurders,
 gemachtigden: mr. H.M. Meijerink en G.C. Zijlstra.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De kantonrechter is uitgegaan van de volgende processtukken en proceshandelingen:

- dagvaarding met producties 1-22 van 17 mei 2022;
- conclusie van antwoord;
- instructievonnissen;
- dagbepaling mondelinge behandeling;
- akte overlegging producties 23- 30 van Change=;
- akte overlegging aanvullende producties 33 en 34 van Change=;
- akte overlegging aanvullende productie 6 van de huurders;
- spreek aantekeningen van Change= met bijlagen 1, 2 en 3;
- spreek aantekeningen van de huurders met een productie.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 1 december 2022.

Voor Change=Amsterdam 2 B.V. en Changes= Vastgoed Beheer B.V. zijn verschenen de heer [naam 1] , projectontwikkelaar en de heer [naam 2] , directeur, vergezeld door mrs. H.M. Giezen en C.M. Boks. Zij vertegenwoordigen eveneens ISFII Coöperatief Amsterdam U.A., hierna te noemen ISFII.

Van gedaagden zijn diegenen wiens naam is gevolgd door het teken (*) in persoon verschenen, vergezeld door mr. H.M. Meijerink en de heer G.C. Zijlstra. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1. Huurders huren ieder een studio van ongeveer 30m² in een pand aan het [adres] , waar 596 studio's en een aantal commerciële ruimtes zijn gerealiseerd. Een aantal huurders is de huurovereenkomst met Change=Amsterdam 2 B.V. aangegaan op verschillende momenten tussen 1 januari 2019 en 15 mei 2019. Bij aanvang van de

huurovereenkomst bedroeg de huur € 653,47 per maand.

1.2. Op 15 mei 2019 is ISFII eigenaar geworden door levering van het pand. Huurders die na 15 mei 2019 hun huurovereenkomst hebben gesloten, hebben dit gedaan met ISFII. ISFII heeft het pand al gekocht in 2017. Huurders, die voor 15 mei 2019 zijn gaan huren, zijn geïnformeerd dat zij de huur en servicekosten op de bankrekening van ISFII dienden te voldoen. Change= Vastgoed Beheer B.V. is de beheerder van het pand.

1.3. Change= is een concern. Change= BV is de moedermaatschappij. Alle andere aan Change= BV verbonden vennootschappen, zoals eiseressen 1 en 2, zijn dochters van wie 100% van de aandelen wordt gehouden door Change=B.V.

1.4. In bijlage 8 van de huurovereenkomst worden de servicekosten gespecificeerd als volgt:

Bijlage 8: Servicekosten

Nutslasten

10 Warmte levering tbv gemeenschappelijke ruimtes

11Levering van elektriciteit tbv gemeenschappelijke ruimtes

12 levering water tbv gemeenschappelijke ruimtes

13 Liander afrekening

14 Meetdiensten

(Overige) Servicekosten

20 Intercom installatie

21 Automatische toegangshekken

22 Beveiligingsinstallatie

23 Brandmeldinstallatie

24 Brandblusmiddelen/Noodverlichting

25 Lockerservice

26 Bliksemafleidingsinstallatie

27 Glasbewassing

28 Gevelonderhoud

29 Gevelinstallatie

30 Tuin- & Terrein

31 Onderhoud E-installaties

32 Onderhoud W-installaties

33 Ontstoppen leidingen

34 Dakonderhoud

35 Pomponderhoud

36 Liftonderhoud

37 Service onderhoud toegangsdeuren

38 Glasverzekering

39 Onderhoud tussenmeters

40 Bemetering en uitlezing

41 Signaallevering en datainstallatie

42 Klein onderhoud en materialen

43 Onderhoud PV-panelen

44 Facilitair manager/Klusjesman

44 Huismeester

45 Schoonmaak en afvoer

46 Inrichting algemene ruimtes

47 Ongediertebestrijding

48 Gebouwbeheer en surveillance

49 Camerabeveiliging

50 Overige diensten

1.5. Volgens de huurovereenkomst bedragen de servicekosten per maand:

Voorschot servicekosten € 46,30

Voorschot nutslasten (centrale voorzieningen) € 27,62

Voorschot nutslasten (individueel gebruik warmte) € 15,00

Voorschot nutslasten (individueel gebruik elektriciteit) € 15,00

In totaal derhalve een bedrag van € 103,92 per maand.

1.6. Naast deze overeenkomst hebben huurders met Change= (Vastgoed Beheer B.V.) een Dienstenovereenkomst gesloten op basis waarvan Change= rechtstreeks tegen betaling community-diensten aan huurders leverde. Op grond van deze overeenkomst betaalden huurders € 49,50 voor het community membership, € 23,50 voor het interieurpakket en € 45,00 voor high speed internet. In totaal een bedrag van € 118,-.

1.7. Op 1 september 2020 heeft ISFII de eindafrekening voor de servicekosten 2019 toegezonden. Voor [gedaagde 53] betrof het de contractperiode 15 april 2019-31 december 2019. [gedaagde 53] was het hier niet mee eens en heeft de Huurcommissie op 18 maart 2021 verzocht de kosten voor gas, water, elektra en de 'overige' servicekosten voor die periode vast te stellen.

1.8. Naast [gedaagde 53] hebben ook de andere gedaagden bij de Huurcommissie bezwaar gemaakt tegen de eindafrekening servicekosten 2019. De Huurcommissie heeft al deze verzoeken gezamenlijk behandeld. Omdat alle procedures inhoudelijk gelijkkluidend zijn, zijn in de onderhavige procedure door beide partijen alleen, bij wijze van voorbeeld, de stukken die betrekking hebben op [gedaagde 53] overgelegd.

1.9. In een procedure tussen Change= en een huurster van het pand waarvan ook de woning van [gedaagde 53] onderdeel uitmaakt heeft de kantonrechter bij vonnis van 21 juni 2021 geoordeeld dat het beding in de dienstenovereenkomst dat de huurders verplichtte een maandelijkse vergoeding te voldoen voor de rechtstreekse levering

van communitydiensten onredelijk is in de zin van artikel 7:264 BW en heeft hij dit beding nietig verklaard. Change= werd veroordeeld tot terugbetaling van de kosten die aan de huurders onder de dienstenovereenkomst in rekening zijn gebracht.

1.10. Change= heeft naar aanleiding van genoemd vonnis de afrekening van de servicekosten aangepast en aan huurders op 26 januari 2022 een (op dit punt voor alle huurders gelijkkluidende) herziene afrekening van de servicekosten voor het kalenderjaar 2019 verzonden. Deze herziene afrekening omvat de volgende kostenposten:

Beveiligingsinstallatie € 1.659,00

Brandmeldinstallatie € 344,00

onderhoud W-installaties € 594,00

liftonderhoud € 1.596,00

service toegangsdeuren € 362,00

huismeester handhaving en toezicht € 42.974,00

huismeester bewonersbegeleiding € 205.200,00

CCTV Camera beveiliging € 124.566,00

signaallevering en datainstallatie € 173.572,00

schoonmaak en vuilafvoer € 74.103,00

internet in de woning € 321.840,00

inrichting algemene ruimtes € 55.769,00

stoffering € 106.279,00

administratiekosten 5% € 55.434,00

totaal voor het hele pand € 1.164.114,00

Dit komt volgens haar neer op een bedrag van € 162,77 per bewoner per maand.

1.11. De mondelinge behandeling van de verzoeken bij de Huurcommissie heeft plaatsgevonden op 24 januari 2022. Daarin hebben partijen melding gemaakt van het feit dat er een herziene afrekening servicekosten voor 2019 was opgesteld. Change= heeft verzocht om nadere stukken in het geding te mogen brengen. Op 22 maart 2022 heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan. Daarbij heeft zij het verzoek van Change= om nadere stukken in te mogen dienen niet gehonoreerd. De Huurcommissie heeft de betalingsverplichting van [gedaagde 53] voor de kosten voor gas, water en elektra en 'overige' servicekosten vastgesteld op € 888,03 voor de periode van 15 april 2019 tot 31 december 2019, en wel als volgt:

Nutslasten gas en elektriciteit € 801,28

Water € 0,00

Schoonmaakkosten € 8,58

Vuilafvoer € 8,58

Huismeester € 8,58

Onderhoud technische installaties 24/7 € 0,00

Signaallevering € 0,00

Home interieurpakket € 61,06

Administratiekosten € 0,00

In totaal € 888,03

De Huurcommissie motiveert haar beslissing kortgezegd als volgt:

De Huurcommissie heeft in navolging van de rapporteur aan de hand van de verstrekte facturen de kosten voor de algemene nutsvoorzieningen vastgesteld en heeft voor de individuele nutskosten aangesloten bij de facturen van de verhuurder.

De kosten voor schoonmaak vuilafvoer en huismeester zijn vanwege het ontbreken van specificaties vastgesteld op het forfaitaire bedrag van € 12,00 per jaar, dus € 1,00 per maand. Omgerekend naar de periode 15 april - 31 december 2019 is dat in totaal € 8,58.

Met betrekking tot het onderhoud van technische installaties heeft de Huurcommissie in navolging van de rapporteur geoordeeld dat deze kosten niet aan huurders kunnen worden doorberekend omdat de verhuurder een onderhoudsplicht voor installaties heeft.

De kosten van signaallevering omvatten tevens de kosten voor de infrastructuur, en zijn niet onvoldoende gespecificeerd, waardoor de kosten voor signaallevering op € 0,00 zijn gesteld.

Ten aanzien van het home interieurpakket volgt de Huurcommissie de kantonrechter in zijn oordeel dat het laminaat onroerend is, omdat het verlijmd is met de ondergrond en de afschrijvingskosten dus niet onder servicekosten vallen.

De gordijnen zijn roerend en partijen zijn akkoord met een gebruiksvergoeding van € 7,11 per maand, dus € 85,32 per jaar en € 61,01 voor de beoordelingsperiode.

1.12. Change= heeft op 17 mei 2022 [gedaagde 53] en de andere 98 huurders gedagvaard en de kantonrechter gevorderd de servicekosten vast te stellen.

1.13. In de dagvaarding die is uitgebracht op het kantooradres van mr. Meijerink staan 99 gedaagden vermeld. Hierin zitten twee dubbelingen, [gedaagde 96] en [gedaagde 41]. Mr. Meijerink heeft zich onttrokken voor gedaagden [gedaagde 96] en [gedaagde 97].

Vordering

2. Change= vordert, na haar eis bij akte (productie 23) gewijzigd te hebben, dat de kantonrechter, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019, de onderstaande servicekosten voor ieder van de gedaagde huurders vaststelt op € 162,41

per maand (zoals opgenomen hieronder in de rij 'kosten per bewoner per maand over 2019 (in EUR)'), met dien verstande dat de verbruikskosten (voor nutslasten) zullen worden vastgesteld overeenkomstig het gemeten verbruik, met veroordeling van gedaagden in de kosten van dit geding, waaronder de nakosten, op basis van de onderbouwing als volgt:

Kosten-post	Dienst	Servicekosten per jaar voor gehele Pand (in EUR)
#22	Beveiligingsinstallatie (deel 24/7-service)	1.659
#23	Brandmeldinstallatie (deel 24/7-service)	344
#32	Onderhoud W-installaties (deel 24/7-service)	594
#36	Liftonderhoud (deel 24/7-service)	1.596
#37	Service toegangsdeuren (deel 24/7-service)	362
#41	Signaallevering en data-installatie	173.572
#41	Internet in de woning	321.840
#44	Huismeesters - Handhaving en toezicht	42.974
#44	Huismeesters - Bewonersbegeleiding	205.200
#45	Schoonmaak en vuilafvoer	71.574,96
#46	Inrichting algemene ruimtes (excl. deel commerciële huurders)	55.769
#49	CCTV-camerabeveiliging	124.389
#51	Stoffering	106.279
Per 596 appartementen per 12 maanden		1.106.154
SUBTOTAAL - kosten per bewoner per maand over 2019 (in EUR) (exclusief administratiekosten)		154,66
Administratiekosten 5% per appartement per 12 maanden		93,01
Per 596 appartementen per 12 maanden		1.161.587,96
TOTAAL - kosten per bewoner per maand over 2019 (in EUR) (inclusief administratiekosten)		162,41

3. Change= stelt dat zij ten behoeve van de huurders kosten heeft gemaakt in verband met bewoning welke kosten voor rekening van huurders komen. Zij is het niet eens met de vaststelling van de servicekosten door de Huurcommissie voor zover het de ‘overige’ servicekosten betreft en daarom komt zij daar op grond van artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek (BW) tegenop.

4. Ter zitting heeft Change= haar vordering opnieuw gewijzigd overeenkomstig bijlage 3 van haar pleitnota.

Verweer

5. Huurders stellen dat de kosten die Change= in rekening brengt niet geheel voor vergoeding in aanmerking komen. Kort gezegd stellen zij dat de door Change= gestelde servicekosten niet steeds zijn overeengekomen, niet inzichtelijk zijn, niet al deze kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, dat een deel van de kosten in de huur begrepen hoort te zitten en dat niet al deze kosten redelijk zijn. Volgens huurders moet het totaal van de posten die Change= aan de kantonrechter voorlegt worden vastgesteld op € 36,59 per bewoner per maand.

6. Huurders maken bezwaar tegen de tweede wijziging van de eis omdat zij ter zitting zich hiertegen niet meer kunnen verweren.

Beoordeling

Wie zijn er betrokken in deze procedure?

7. Change= heeft in deze procedure 99 huurders, waaronder [gedaagde 98], hierna [gedaagde 98], en [gedaagde 96], hierna [gedaagde 96], gedaagd. [gedaagde 98] en [gedaagde 96] zijn niet verschenen. Change= heeft de dagvaarding voor [gedaagde 98] en [gedaagde 96] laten betekenen op het adres van mr. Meijerink, die de 95 andere huurders heeft bijgestaan, als ‘gekozen woonplaats’.

8. In artikel 1:15 BW staat dat er voor een gekozen woonplaats een schriftelijke overeenkomst moet zijn. Nu mr. Meijerink stelt niet voor deze gedaagden op te treden en zich heeft onttrokken, stelt de kantonrechter vast dat een machtiging van beide gedaagden ontbreekt.

9. Voor zover Change= een beroep doet op de schijn van vertegenwoordiging, artikel 3:61 lid 2 BW, slaagt dit niet. [gedaagde 98] en [gedaagde 96] zijn in de procedure bij de Huurcommissie niet bijgestaan door mr. Meijerink. Change= had aan de mededeling van mr. Meijerink niet het ge-

rechtvaardigd vertrouwen mogen ontleen dat [gedaagde 98] en [gedaagde 96] voor de procedure bij de kantonrechter woonplaats hebben gekozen op het kantooradres van mr. Meijerink.

10. De dagvaarding voor [gedaagde 98] en [gedaagde 96] zijn derhalve niet op het juiste adres uitgebracht. Daarmee is sprake van een gebrek dat de nietigheid van de dagvaarding meebrengt. [gedaagde 98] en [gedaagde 96] zijn niet in de procedure verschenen. Het is aannemelijk dat het exploit van dagvaarding hen als gevolg van voornoemd gebrek niet heeft bereikt. Op grond van artikel 121 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (RV) zal de kantonrechter de dagvaarding jegens [gedaagde 98] en [gedaagde 96] nietig verklaren.

11. Verhuurder is ISFII. Change= Amsterdam 2 B.V. heeft voor 15 mei 2019 huurovereenkomsten gesloten voor zichzelf als eigenaar van het pand. Voor zover zij na 15 mei 2019 huurovereenkomsten is aangegaan, heeft zij dat gedaan namens ISFII. In deze procedure treedt Change= Vastgoed Beheer B.V. op als beheerder voor en namens ISFII.

Wat is de omvang van het geschil?

12. Change= heeft een vordering ingesteld op grond van artikel 7:262 BW. Indien een van partijen zich op grond van dat artikel na een uitspraak van de Huurcommissie tot de kantonrechter wendt, dan vervalt de gehele uitspraak van de Huurcommissie, ook ten aanzien van de posten waarover geen uitspraak van de kantonrechter is gevorderd. Dat betekent dat de kantonrechter alle servicekostenposten die de Huurcommissie heeft beoordeeld, opnieuw zal moeten beoordelen.

13. Change= heeft haar vordering, na een eerste eiswijziging, geformuleerd als onder 2 weergegeven. Daaruit volgt dat zij vordert dat voor elk van de huurders het totaal van de door haar aangegeven servicekosten-posten worden vastgesteld op € 162,41 voor het hele kalenderjaar 2019, en voorts dat zij ten aanzien van de nutslasten vordert dat deze voor elk van de huurders voor het kalenderjaar 2019 wordt vastgesteld conform het gemeten verbruik.

14. Ter zitting heeft Change= haar eis nogmaals gewijzigd, in die zin dat zij thans vordert dat de kantonrechter de onderstaande servicekosten voor ieder van de gedaagde huurders voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 vaststelt op € 162,41 per maand, met dien verstan-

de dat 'de verbruikskosten (voor nutslasten) zullen worden vastgesteld als hieronder weergegeven, derhalve voor [gedaagde 53] EUR 99,55 per maand, waardoor de totale kosten voor [gedaagde 53] per maand in 2019 dienen te worden vastgesteld op EUR 261,96.' Bij de eisenwijziging is een overzicht opgenomen van nutslasten per woonstudio en nutslasten algemene ruimten. Dit totaal komt uit op een bedrag van € 846,19. Daarnaast is het hiervoor onder 2 genoemde overzicht van de 'overige' in geschil zijnde servicekosten opgenomen, welk totaal uitkomt op een totaal van € 162,41 per maand. Change= heeft ter onderbouwing van deze eisenwijziging in haar pleitnota toegelicht dat de Huurcommissie is uitgegaan van een onjuist aantal verhuurbare dagen, zodat de nutslasten algemene ruimten voor [gedaagde 53] over de periode 15 april 2019 tot 31 december 2019 niet € 801,28 maar € 846,19 moeten bedragen.

15. Huurders hebben bezwaar gemaakt tegen deze laatste wijziging van eis. De kantonrechter honoreert dat bezwaar. Weliswaar is het een partij toegestaan zijn eis te wijzigen, maar de kantonrechter acht deze eisenwijziging in strijd met de goede procesorde. In de dagvaarding en de nadien ingediende wijziging van eis concentreerde het – toch al omvangrijke – geschil zich enkel op de 'overige' servicekosten en niet op de zogeheten nutsvoorzieningen. Door pas op de mondelinge behandeling alsnog ook de nutslasten inhoudelijk ter discussie te stellen, zijn huurders in hun verdediging geschaad. Aan deze laatste eisenwijziging betrekking gaat de kantonrechter dan ook voorbij.

16. Het onder r.o. 12 weergegeven kader en de formulering van de onder r.o. 2 weergegeven vordering betekend voor de onderhavige procedure het volgende. De kantonrechter zal ten aanzien van alle huurders een oordeel moeten geven over alle servicekosten waarover de Huurcommissie had geoordeeld, dus niet alleen over de 'overige' servicekosten, maar ook over de nutslasten. Change= heeft gevorderd dat de nutslasten worden vastgesteld overeenkomstig het gemeten verbruik. Nu Change= niet heeft aangegeven of en zo ja, in hoeverre, een dergelijke vaststelling afwijkt van de wijze waarop de huurcommissie de nutslasten heeft vastgesteld en huurders evenmin bezwaren geuit hebben tegen de vaststelling van de nutslasten door de huurcommissie, zal de kantonrechter de nutslasten voor elk van de huurders vaststellen op het door de huurcommissie vastgestelde be-

drag. Ten aanzien van de 'overige' servicekosten zal de kantonrechter hieronder voor elk van die posten een oordeel geven.

17. Daarbij geldt dat de Huurcommissie in haar uitspraak op het verzoek van [gedaagde 53] de servicekosten heeft vastgesteld voor de periode 15 april 2019 tot en met 31 december 2019, omdat hij de woning in 2019 pas vanaf 15 april 2019 huurde. Omdat in deze procedure diverse huurders met verschillende huurperiodes in 2019 aan de orde zijn, zal de kantonrechter – ook conform de vordering van Change= – de 'overige' servicekosten vaststellen over heel 2019 en dat bedrag omslaan per maand. Aan de hand daarvan zullen partijen kunnen vaststellen welk bedrag aan 'overige' servicekosten elk van de huurders in 2019 voor zijn of haar huurperiode moet betalen.

Wat zijn servicekosten?

18. Servicekosten zijn een vergoeding voor zaken en diensten die worden geleverd in verband met de bewoning van woonruimte (7:237 lid 3 BW). Ter uitvoering hiervan is het Besluit Servicekosten afgekondigd. De opsomming van servicekosten hierin is niet limitatief. Alleen die kosten die tussen partijen zijn overeengekomen komen voor vergoeding in aanmerking.

19. Onder woonruimte (artikel 7:233 BW) vallen mede voorzieningen die naar hun aard of door overeenkomst deel uitmaken van het gehuurde. Hieronder vallen ook installaties (CV) en gemeenschappelijke ruimten met bijbehorende installaties waarvan de huurder recht heeft op medegebruik. Uit artikel 7:237 lid 2 BW volgt dat de kapitaals- en onderhoudskosten daarvan uit de (kale) huurprijs moeten worden gedekt en niet uit de servicekosten.

20. Als de huurder niet instemt met de afrekening van de servicekosten dan moet de betalingsverplichting van de huurder worden vastgesteld. Hierbij heeft de verhuurder de verplichting om desgevraagd de huurder de gelegenheid te bieden, na verstrekking van het overzicht van de servicekosten, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan.

21. Het betreft hier niet-geliberaliseerde huurprijzen. Uit art. 7:259 BW en art. 18 Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) volgt dat de verhuurder voor servicekosten in rekening kan brengen de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften, dan wel de werkelijke en

redelijke kosten. Servicekosten zijn dus de door verhuurder ten behoeve van de huurder werkelijk gemaakte kosten. Deze werkelijke kosten moeten door de verhuurder worden aangetoond. Daarnaast dienen deze kosten redelijk te zijn en in het belang van de huurder te zijn gemaakt. Indien deze kosten niet voldoende zijn onderbouwd, kunnen zij niet worden vastgesteld.

22. Servicekosten dienen overeengekomen te zijn overeenkomstig 7:259 lid 1 BW. Dit betekent dat de te leveren zaken en diensten ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst overeengekomen moeten zijn. Bij de huurovereenkomst is een bijlage genummerd 8. gevoegd die door huurder(s) is geparafeerd. In deze bijlage zijn in ieder geval die zaken en diensten vermeld die onderdeel maken van het onderhavige geschil. Daarmee zijn deze in beginsel overeengekomen. De hoogte van de voor die zaken en diensten in rekening te brengen kosten dienen echter wel op redelijkheid getoetst te worden.

23. Daarnaast geldt in zijn algemeenheid bij de uitleg van wat partijen hebben afgesproken de Haviltex-norm, zijnde; *“de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer aan het overeengekomene mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.”* Dit geldt ook ten aanzien van de overeengekomen servicekosten. De vraag die eveneens beantwoord dient te worden is of huurders bij het overeenkomen van servicekosten redelijkerwijs dat mochten verwacht wat verhuurder uiteindelijk aan zaken en diensten heeft geleverd. De verwachtingen omtrent de aard en omvang van de geleverde service zijn hierbij bepalend.

Leeswijzer

24. Hieronder zal achtereenvolgens een beoordeling volgen van de algemene verdeelsleutel, het zogenaamde “broekzak-vestzak-verweer”, en vervolgens van de verschillende onderdelen van de servicekosten in de volgorde als aangegeven in bovenstaande tabel, waarbij zal worden vastgesteld of de kosten servicekosten zijn in de zin van de wet en het Besluit Servicekosten, of de servicekosten zijn overeengekomen, wat de werkelijke gemaakte kosten zijn en of deze in redelijkheid zijn gemaakt.

De verdeelsleutel

25. Partijen zijn het er over eens dat vanaf 15 april 2019 alle 596 woningen verhuurd zijn. Uit de door Change= ter zitting overgelegde lijst blijkt dat een aantal huurders de woning eerder is gaan huren. Vanaf 1 januari 2019 nam het aantal verhuurde woningen telkens maandelijks toe. Change= stelt dat tot het moment dat alle wooneenheden zijn verhuurd de algemene servicekosten dienen te worden verdeeld over het feitelijk aantal huurders per maand. Los van het feit dat de kantonrechter dit niet kan beoordelen aan de hand van de overgelegde lijst, omdat daar alleen gedaagden op staan en niet de huurders die niet zijn betrokken in deze procedure, is de kantonrechter van oordeel dat Change= hierin niet kan worden gevolgd. Het is begrijpelijk dat Change= zo snel mogelijk de woningen die bewoonbaar zijn verhuurt. Daarmee neemt zij bewust de beslissing om een deel van de woningen onverhuurd te laten. Het is niet redelijk om de kosten van deze onderbezetting ten laste te laten komen van de huurders. Zij betalen dan immers meer dan het deel aan ‘overige’ servicekosten dat zij verschuldigd zouden zijn als alle wooneenheden zijn verhuurd. De vast te stellen ‘overige’ servicekosten voor de periode van 15 april 2019 tot en met 31 december 2019 zullen omgerekend per maand ook gelden voor de periode van 1 januari tot 15 april 2019 voor de huurders die voor 15 april de woning zijn gaan bewonen.

Het “Broekzak-vestzak-verweer”

26. Dit verweer van huurders ziet erop dat dochters van Change= die diensten of zaken aan moeder of andere dochters leveren hierop winst maken en er geen controle is op de redelijkheid van wat in rekening wordt gebracht.

27. Op grond van art. 7:259 lid 1 BW jo. art. 18 UHW kan de verhuurder aan servicekosten in rekening brengen het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd. Een verhuurder mag geen winst maken op de servicekosten. De kosten die hij ten behoeve van de huurder in verband met bewoning maakt mag hij doorberekenen aan de huurder.

28. Verhuurder – ISFII – neemt diensten af van Change= c.s. Deze diensten worden door Change= c.s. gefactureerd aan ISFII. Deze kosten mag

ISFII doorberekenen aan de huurders, mits de kosten werkelijk zijn gemaakt en deze redelijk zijn. Dat Change= in het factuurbedrag ook een winstcomponent opneemt maakt dit niet anders, zolang de prijs die zij in rekening brengt overeenkomstig is met prijzen die voor dezelfde diensten in de markt worden gehanteerd. Dit alles betekent dat bij de beoordeling van de werkelijk gemaakte en redelijke kosten getoetst wordt of verhuurder voldoende kritisch is geweest bij het accepteren van een (juiste) factuur. Dit komt terug bij de beoordeling van de servicekosten daar waar dit verweer door de huurders is gevoerd, zoals bij de huismeesters, de signaallevering en de beveiliging.

De beoordeling van de bestreden servicekosten

I. Onderhoud technische installaties

29. Change= stelt dat de post 'onderhoud technische installaties' bestaat uit het onderhoud van de beveiligingsinstallatie, het onderhoud van de brandmeldinstallatie, het onderhoud van de W-installaties, het liftonderhoud en de onderhoudsservice voor toegangsdeuren. Zij benadrukt dat zij niet de volledige kosten van het onderhoud voor deze installaties in rekening brengt, maar slechts een deel dat betrekking heeft op de 24-uurservice dat zij voor al deze onderhoudscontracten is overeengekomen. Omdat de factuur voor de onderhoudscontracten niet is uit te splitsen in een gedeelte voor regulier onderhoud en een gedeelte voor 24/7-service, heeft zij conform het beleid van de Huurcommissie 20% van de totale onderhoudskosten aan huurders in rekening gebracht.

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

30. Vooropgesteld wordt dat de beveiligingsinstallatie, de brandmeldinstallatie, de W-installaties, de liften en de toegangsdeuren aangemerkt dienen te worden als onroerende aanhorigheden van het gehuurde en de onderhoudskosten daarvoor komen voor rekening van verhuurder. Onderhoud aan deze voorzieningen dient uit de kale huurprijs bekostigd te worden, behalve indien het kosten betreft die op grond van art. 7:217 BW als kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen. Dit betreft alleen onderhoud dat zonder specialistische kennis door de huurder kan worden uitgevoerd. Daarvan is geen sprake bij derge-

lijke onroerende installaties. Op grond van het Beleidsboek servicekosten van de Huurcommissie kunnen (alleen) de kosten voor een overeengekomen extra 24/7 service aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale onderhoudskosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 20% wordt aangemerkt als de kosten voor deze service. Alleen deze kosten kunnen dan bij de huurder in rekening gebracht worden. Deze servicekosten zijn overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en zijn wat betreft aard en omvang wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten.

Zijn de kosten werkelijk gemaakt en zijn deze redelijk?

31. Change= heeft als productie 26 diverse stukken in het geding gebracht. Het betreft een onderhoudscontract uit 2019 van Kone (lift), een inkooporder van Change= aan PBT Beveiliging en telecom voor kostenplaats 'BMI/OAI, onderhoud' gedateerd 3 februari 2022, en een offerte van PBT Brand- en beveiligingstechniek voor een 'abonnement maandelijks beheer', gedateerd 31 januari 2022. Anders dan Change= stelt volgt uit deze stukken niet dat voor alle genoemde installaties een onderhoudscontract met een 24/7-component is afgesloten voor het jaar 2019. Dat is alleen het geval voor de lift: in het contract van Kone staat expliciet opgenomen dat een 24-uurservice onderdeel uitmaakt van het contract. Voor de overige contracten heeft Change= dat niet aange-toond: niet met de als productie 26 overgelegde stukken (die bovendien grotendeels dateren uit 2022) en ook niet met de eerder als productie 21 overgelegde facturen van diverse bedrijven. Nu huurders betwisten dat deze kosten zijn gemaakt en Change= onvoldoende heeft onderbouwd dat zij deze kosten heeft gemaakt, kan niet worden vastgesteld dat Change= kosten maakt voor een 24-uurservice.

32. Nu in het contract van Kone geen uitsplitsing is gemaakt voor de reguliere onderhoudskosten en de 24-uurservice, kan van dit contract wel 20% als servicekosten aan huurders in rekening worden gebracht. Uit de factuur van Kone blijkt dat de kosten van dit contract € 10.703,96 per jaar zijn. Huurders hebben niet betwist, en de kantonrechter ziet ook niet in, dat dit bedrag niet redelijk zou zijn. Het bedrag dat Change= als 24-uurs-component in rekening brengt aan alle

huurders in het hele pand is € 1.596,00 per jaar. Dat is minder dan 20% van de factuur van Kone en kunnen op dat bedrag worden vastgesteld.

33. Huurders hebben overigens gesteld dat de Huurcommissie bedoelt dat niet 20 % van alle onderhoudskosten in rekening gebracht kan worden bij de huurder, maar slechts 20 % van dat 24-uursabonnement. Dat is niet juist, de bedoelde 20 % wordt juist toegepast door de Huurcommissie indien het niet mogelijk is om uit alle onderhoudskosten het 24-uursabonnement uit te splitsen. De kantonrechter sluit zich daarbij aan en passeert dit verweer derhalve.

34. De kantonrechter zal deze servicekosten vaststellen op € 1.596,00 per jaar. Per huurder komt dit neer op € 0,22 per maand.

II. Signaallevering ten behoeve van het algemeen nut in het pand en datainstallatie

35. Hieronder zal besproken worden de door verhuurder genoemde onderdelen, namelijk;

A. Signaallevering

B. Infrastructuur management en centraal data-beheer en

C. Onderhoud en infrastructuur

36. ISFII levert naast het signaal ten behoeve van de studio's – in kosten niet deelbaar – een tweede signaal voor de algemene ruimten, beveiligingscamera's, toegangscontrole systemen, smart metering, switches, routers en Wifi accesspunten. Dit signaal wordt geleverd, beheerd en gemonitord door Estate Connect B.V. Dit signaal wordt omgezet naar de beveiligingscamera's (CCTV), intercom, toegangscontrolepunten en Wifi-accesspunten in de algemene ruimten. Change= verzorgt ook klein onderhoud aan de routers, switches en Wifi accesspunten.

37. De vraag die hier voorligt is of dit tweede signaal – dat niet deelbaar is - volledig ten behoeve van de huurders in verband met bewoning van de woonruimte wordt geleverd.

A. Signaallevering

38. De kosten van het afsluiten van een abonnement voor het centraal ontvangen van een signaal ten behoeve van huurders vallen onder de servicekosten, voor zover daarmee een dienst aan de huurder wordt geleverd in verband met de bewoning en deze is overeengekomen.

39. Uit het door Change= gestelde volgt dat het signaal voor de volgende diensten wordt gebruikt:

A.1. wifi in de algemene ruimten,

A.2. intercom en openen van de toegangsdeuren, A.3. camerabeveiliging en toegangscontrole

40. In het kader van het vaststellen en beoordelen van de servicekosten zal de kantonrechter eerst beoordelen of de kosten kunnen worden aangemerkt als overeengekomen diensten aan de huurder in verband met de bewoning en op basis daarvan kunnen worden doorberekend aan de huurders

A.1 Signaallevering voor Wifi algemene ruimten

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

41. Huurders kunnen door de beschikbaarheid van het tweede signaal in de algemene ruimten ook gebruik maken van (snel) internet. De kosten die hiervoor worden gemaakt zijn ten behoeve van de huurders en houden verband met de bewoning en het gebruik van algemene ruimten. Dit volgt ook uit nr. 10 van de bij het Besluit Servicekosten behorende Bijlage.

42. Er is overeengekomen in de bijlage bij de huurovereenkomst dat verhuurder een internet-signaal levert. Verhuurder heeft gekozen voor duur high speed internet. Dit type internetsignaal is niet of onvoldoende duidelijk overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en is wat betreft aard en omvang niet wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten. Zij mochten verwachten dat zij een regulier internetsignaal geleverd zouden krijgen met een daarbij passende marktconforme prijs. Die prijs kan aan huurders worden doorbelast.

Wat zijn de werkelijke kosten en zijn deze redelijk?

43. Verhuurder heeft voldoende aangetoond dat er kosten worden gemaakt voor een tweede wifisignaal. Een deel van de kosten van het tweede wifisignaal, kan derhalve worden doorberekend aan de huurders, maar dat deel is onbepaalbaar nu verhuurder heeft nagelaten te stellen en te onderbouwen wat een marktconforme prijs is van dat deel van het tweede signaal. De kantonrechter zal voor dat deel hieronder in r.o. 47 een redelijke prijs vaststellen.

A.2 Signaallevering voor Intercom en deuropeners

Zijn dit servicekosten?

44. Het tweede signaal wordt ook gebruikt voor de intercom en het openen van deuren. Hoewel

het aannemelijk is dat de verhuurder hiervoor kosten maakt, betreft het hier de werking van onroerende aanhorigheden als bedoeld in art. 7:233 lid 1 BW. Deze kosten dienen op grond van art. 7:237 lid 2 BW bekostigd te worden uit de kale huursom. Deze kosten zijn elementair en noodzakelijk om toegang te krijgen tot het pand en de verschillende ruimtes in het pand. Dit zijn dus geen servicekosten. De kosten – ook die van de levering van het tweede signaal – die hiervoor worden gemaakt kunnen niet ten laste van de huurders in rekening worden gebracht.

A.3. Signaallevering voor beveiliging en toegangscontrole

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

45. Als de kosten voor de beveiliging kunnen worden doorberekend aan de huurders omdat dit overeengekomen servicekosten zijn, dan is het eveneens juist om het deel van de kosten van het tweede signaal dat gerelateerd is aan het beveiligingssysteem en de camera's, in rekening te brengen aan de huurders.

Wat zijn de werkelijke kosten en zijn deze redelijk?

46. Zoals hierna onder VII. wordt overwogen kan slechts een deel van de kosten voor beveiliging worden doorberekend aan de huurders. Dat betekent dat het deel van de kosten voor het signaal dat bestemd is voor de beveiligingsinstallatie en de camera's voor 15% kan worden doorbelast aan de huurders. Nu ook dit deel onbepaalbaar is nu verhuurder heeft nagelaten te stellen en te onderbouwen wat een marktconforme prijs is van dat deel van het tweede signaal, zal de kantonrechter voor dat deel hieronder in r.o. 47 een redelijke prijs vaststellen.

De kosten van het tweede signaal.

47. Uit het voorgaande volgt dat een deel van de kosten van het tweede signaal is voor een dienst ten behoeve van de huurders en in verband met bewoning. Dit geldt voor de wifi in de algemene ruimten, en voor een deel (15%) van de kosten van beveiliging en toegangscontrole. Het signaal wordt ook gebruikt voor functionaliteiten die niet onder servicekosten vallen. Bijvoorbeeld voor de intercom en deuropeners, maar ook voor functionaliteit voor de verhuurder die zij niet onder de

servicekosten heeft gebracht, zoals bijvoorbeeld "smart metering".

48. Verhuurder stelt dat de totale kosten € 107.280,00,- bedragen. Zij heeft echter onvoldoende inzicht gegeven waarop dit bedrag is gebaseerd. Enerzijds geldt dat van verhuurder mag worden verwacht kritisch te zijn op de factuur en de onderbouwing en specificatie daarvan, zeker als deze factuur komt van een aan haar gelieerd bedrijf, anderzijds heeft Change= voldoende onderbouwd dat zij kosten hiervoor heeft moeten maken. Bovendien heeft verhuurder geen inzicht gegeven in de verdeling van de kosten van het tweede signaal over de diensten waarvoor dat signaal wordt gebruikt. Van dit bedrag is het daarom redelijk om niet meer dan 10% in rekening te brengen bij huurders. Derhalve een bedrag van € 10.728,00 per jaar oftewel € 1,50 per maand per studio.

B. Infrastructuur management en centraal databaseer

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

49. Vervolgens is de vraag of de kosten voor beheer en monitoring door Estate Connect BV servicekosten zijn. Dit beheer ziet op het omzetten van het signaal naar de toegangscontrolepunten, de beveiligingscamera's, de intercom en wifi accispunten in de algemene ruimten. Changes heeft onvoldoende gesteld en onderbouwd dat deze kosten in het belang van de huurders en vanwege de bewoning zijn gemaakt. Dergelijke beheersactiviteiten lijken niet nodig te zijn voor het leveren van internet in de studio's. Het is daarmee ook niet begrijpelijk dat deze kosten wel voor de andere diensten gemaakt moeten worden. Het beheer ziet ook op activiteiten voordat het signaal wordt verstrekt ten behoeve van de huurders. In tegenstelling tot wat verhuurder stelt zijn dit geen kosten om het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal in stand te houden.

50. De kosten lijken te zien op de infrastructuur en het beheer daarvan. Hoewel de kosten mogelijk werkelijk worden gemaakt, dienen zij bekostigd te worden uit de huurprijs. Het bedrag van € 56.786,36 kan derhalve niet worden doorbelast aan de huurders.

C. Klein onderhoud infrastructuur

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

51. De kosten voor kleine herstellingen van in gebruik gegeven elektronische apparatuur, zoals routers, switches en Wifi accesspunten in algemene ruimten om het signaal op te vangen kunnen niet worden doorberekend aan de huurders. Dit zijn geen herstellingen die een gemiddeld handige huurder zelf kan doen, met beperkte kosten en zonder specialistische kennis. Overigens heeft Change= evenmin gesteld waaruit dit klein onderhoud bestaat, zodat niet kan worden beoordeeld of dit onderhoud valt onder kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW. De kosten die Change= hiervoor maakt moeten uit de kale huur worden bekostigd. De kosten van klein onderhoud infrastructuur zijn derhalve geen servicekosten.

III. Signaallevering ten behoeve van de studio's

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

52. ISFII levert aan de huurders een signaal voor internet met een snelheid van 200 Mbps in de studio's.

53. De kosten van het afsluiten van een abonnement voor het centraal ontvangen van een signaal ten behoeve van huurders valt onder de servicekosten, evenals het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur in de studio om het signaal op te vangen. Hierbij is van belang op te merken dat de kosten voor de infrastructuur worden geacht te zijn verdisconteerd in de huurprijs.

54. Er is overeengekomen in de bijlage bij de huurovereenkomst dat verhuurder een internetsignaal zou leveren tot in de woningen. Verhuurder heeft gekozen voor duur high speed internet. Dit type internetsignaal is niet of onvoldoende duidelijk overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en is wat betreft aard en omvang niet wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten. Zij mochten verwachten dat zij een regulier internetsignaal geleverd zouden krijgen met een daarbij passende marktconforme prijs.

Wat zijn de werkelijke kosten en zijn deze redelijk?

55. ISFII heeft een overeenkomst met Estate Connect B.V., een dochteronderneming van Change= B.V. Estate fungeert als een provider, net zoals

Ziggo en KPN. Estate Connect brengt de kosten voor signaallevering in de woning bij ISFII in rekening. Zij heeft hiervoor een factuur gestuurd voor 2019. Deze factuur bedraagt € 321.840,-. Huurders hebben de juistheid van de factuur en de betaling daarvan uitdrukkelijk en gemotiveerd betwist. Het feit dat de factuur is verstuurd door een dochtervennootschap van Change= maakt dat verhuurder kritisch dient te zijn op de door te berekenen factuur en kosten. De factuur kent een zeer beperkte omschrijving en geen onderbouwing en specificatie. Indien verhuurder deze factuur had ontvangen van een derde partij, is het niet aannemelijk dat zij deze zou hebben geaccepteerd. De factuur is niet transparant en is derhalve niet toetsbaar op de redelijkheid van de kosten. De hoogte van de werkelijk gemaakte kosten ten behoeve van het internetsignaal is niet vast te stellen.

56. De huurders hebben verweer gevoerd en gesteld dat een bedrag van € 15,00 per maand per studio een redelijk bedrag is dat overeenkomt met wat andere providers in rekening brengen voor een regulier internetsignaal. De kantonrechter sluit zich hierbij aan en stelt de servicekosten voor signaallevering in de woning vast op € 15,00 per maand per studio.

IV. De huismeesters

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

57. Het Besluit Servicekosten in combinatie met het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie geeft aan dat de kosten voor huismeesters kunnen worden betrokken in de servicekosten. Dit geldt indien huismeesters;

- toezicht houden op juist gebruik van gemeenschappelijke gedeelten door bezoekers, bewoners en derden,
 - toezicht houden op de veiligheid van de woonruimten en gemeenschappelijke delen,
 - reageren op inbraakalarmering van de woonruimtes,
 - post verspreiden, en
 - andere diensten leveren die een goede bewoning voor de bewoners bevorderen, waaronder het in elk geval verrichten van kleine herstellingen die voor rekening van de huurders komen.
58. Change= stelt dat zij drie typen huismeesters heeft; voor facilitair management, voor handhaving en toezicht en voor bewonersbegeleiding. De

kosten voor de facilitair manager ([naam 3]) zijn voor 2019 niet opgenomen in de servicekosten, zodat deze buiten deze beoordeling blijven. De werkzaamheden van de huismeesters voor handhaving en toezicht en voor bewonersbegeleiding vallen naar hun aard in beginsel grotendeels binnen de omschrijving van de werkzaamheden van huismeesters als genoemd in het Besluit Servicekosten en het Beleidsboek.

59. Deze servicekosten zijn overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en zijn wat betreft aard en omvang wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten.

Zijn de kosten werkelijk gemaakt en zijn deze redelijk?

60. Change= c.s. legt ter onderbouwing van de kosten de arbeidsovereenkomsten over van de huismeesters. In de arbeidsovereenkomst is hun functiebeschrijving opgenomen en ook dat zij op de locatie Amsterdam West te werk kunnen worden gesteld. Meer informatie over de omvang en aard van de werkzaamheden ontbreekt.

61. De huurders betwisten dat er huismeesters handhaving en toezicht en bewonersbegeleiding zijn en dat zij hun volledige aanstelling ten dienste maken aan hun taken voor de huurders van Amsterdam Zuidoost. Kortgezegd stellen zij dat zij geen huismeesters in het pand zien, ook niet weten hoe zij die zouden kunnen bereiken en niet waarnemen wat zij doen. De uitzondering hierop is [naam 4], de zogenaamde handyman. Hij wordt gezien en is telefonisch bereikbaar.

62. Uit de overgelegde arbeidsovereenkomst en hetgeen Change= overigens heeft gesteld volgt niet welk deel van hun tijd de huismeesters hebben besteed aan taken in het pand in Amsterdam Zuid Oost. Nog daargelaten dat evenmin helder is welke taken zij hebben verricht en welke diensten zij hebben geleverd. Dit wordt overigens ook niet door de huismeesters bijgehouden. Hoewel er wel door huurders gemaakte meldingen zijn die worden bijgehouden, heeft Change= deze niet in deze procedure ingebracht.

63. Daarnaast is onbetwist gesteld dat een van de huismeesters – [naam 4], de handyman – tegen betaling werkzaamheden voor de huurders heeft verricht. De tijd die hij daaraan heeft besteed kan uiteraard niet worden betrokken in de kosten die aan huurders als servicekosten worden doorberekend. Change= heeft hierin geen inzicht gegeven.

64. Wel is voldoende onderbouwd dat er huismeestertaken worden verricht. De omvang daarvan is niet vast te stellen op grond van wat partijen hierover naar voren hebben gebracht. Daaraan doet niet af dat Change= slechts voor 70% de kosten van de huismeesters doorbelast. De procentuele verdeling heeft slechts betrekking op de verdeling van de kosten voor het uitvoeren van taken ten behoeve van verhuurder en huurder. Deze kosten kunnen dus niet worden vastgesteld.

65. De kantonrechter zal de kosten voor de huismeesters overeenkomstig hetgeen de Huurcommissie heeft geoordeeld vaststellen op € 12,00 per jaar per studio en dus op € 1,00 per maand per huurder, omdat er wel huismeestertaken worden verricht en door verhuurder worden betaald, maar de omvang daarvan niet kan worden vastgesteld.

V. Schoonmaak en vuilafvoer

66. De schoonmaak omvat de schoonmaak van de algemene ruimtes. Daarvoor wordt schoonmaakbedrijf [naam schoonmaakbedrijf] bedrijfsdiensten ingehuurd voor 60 uur per week. [naam 5] en ICE Benelux verstekken schoonmaakartikelen, schoonmaakmachines, toiletpapier, handdoeken, papier, afvalzakken, papierbakken en afvalzakken voor de schoonmaak. Door Change= wordt gezorgd voor de vuilafvoer, alsmede het ter beschikking stellen van afvalcontainers. [naam 6] zamelt het karton in en zorgt voor de afvoer daarvan, Change= voert het restafval af en Student Verhuisservice levert rolcontainers.

67. Huurders hebben bezwaar gemaakt tegen twee in dit kader door Change= opgevoerde facturen, namelijk een factuur van [naam schoonmaakbedrijf] Bedrijfsdiensten van 24 februari 2019, omdat deze betrekking heeft op de opleveringsschoonmaak, en tegen een factuur van Change= Vastgoed Beheer B.V. van 21 mei 2019, die betrekking heeft op het ter beschikking stellen van een afvalcontainer. Volgens huurders mogen aan kosten voor schoonmaak en vuilafvoer in totaal € 71.574,96 worden doorbelast.

68. Change= heeft zich ter zitting verklaard zich met het door huurders genoemde bedrag te kunnen verenigen. De kosten per jaar zijn derhalve € 71.574,96. Per huurder kan derhalve worden doorberekend € 10,00 per maand.

VI. Inrichting algemene ruimten

Zijn dit servicekosten zijn deze overeengekomen?

69. Change= heeft de algemene ruimtes ingericht met meubilair en heeft daarvan ook foto's overgelegd. Dit is niet door huurders betwist. Huurders kunnen daarvan gebruik maken en tegen deze kosten is nooit bezwaar gemaakt. Deze kosten zijn servicekosten nu zij gemaakt zijn voor de roerende zaken waarmee de ruimtes zijn ingericht. Zij zijn ten behoeve van de huurder gemaakt en in het belang van de bewoning en het gebruik van de algemene ruimten. Deze servicekosten zijn overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en zijn wat betreft aard en omvang wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten.

Zijn de kosten werkelijk gemaakt en zijn deze redelijk?

70. Verhuurder legt een factuur over van € 60.500,00, terwijl zij in haar pleitaantekeningen stelt dat de Change= hiervoor € 55.769,- in rekening brengt. Als servicekosten mogen de afschrijvingskosten in rekening worden gebracht. De kantonrechter is van oordeel dat een afschrijvingstermijn van 5 jaar redelijk is, zodat 20% van de aanschafkosten in rekening mag worden gebracht. Nu Change= enkel de hiervoor genoemde factuur overlegt waaruit niet blijkt wat de totale investeringskosten zijn en welke afschrijvingstermijn wordt gehanteerd, zal het bedrag € 55.769,00 beschouwd worden als de totale kosten, waardoor per jaar een bedrag van € 11.153,80 in de afrekening servicekosten kan worden opgenomen. Dit is € 1,56 per studio per maand.

VII. Beveiliging

Zijn dit servicekosten en zijn deze overeengekomen?

71. In het gebouw zijn 309 CCTV camera-systemen en 77 toegangscontrolesystemen geplaatst. Deze systemen maken gebruik van het tweede internetsignaal. Estate Connect heeft een 24/7 bemande control room, van waaruit 24/7 een proactieve videobewaking plaatsvindt. De kosten die verhuurder hiervoor maakt wil zij doorbelasten op de huurders als servicekosten. De huurder ontvangt hiervoor een dienst die onder meer bestaat uit het doormelden van incidenten naar de politie, de mogelijkheid tot het terugkijken van camerabeelden bij vernieling of diefstal. Tevens

kan controle plaatsvinden op wie toegang krijgt tot het pand. Daarnaast vindt controle plaats op het gedrag van bezoekers en bewoners in de algemene ruimten. Bij wangedrag kan dan worden ingegrepen of kan degene die bijvoorbeeld schade veroorzaakt aan het pand of aan privégoederen worden achterhaald. De Huurcommissie stelt in het Beleidsboek Servicekosten juni 2022 in paragraaf 4.3.8 dat diensten in het kader van het gebruik van apparatuur voor videobewaking en voor alarmering, servicekosten zijn. Beveiliging en toegangscontrole zijn naar het oordeel van de kantonrechter diensten ten behoeve van de huurders en die verband houden met bewoning.

72. Er is overeengekomen in de bijlage bij de huurovereenkomst dat verhuurder zorg zou dragen voor camerabeveiliging en een beveiligingsinstallatie. Hieronder valt eveneens toegangscontrole. Verhuurder heeft gekozen voor een zeer uitgebreid duur beveiligingssysteem, zoals verwoord onder r.o. 71. Dit niveau van beveiligingsmaatregelen is niet of onvoldoende duidelijk overeengekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en is wat betreft aard en omvang niet wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten. Zij mochten verwachten dat zij een regulier beveiligingsniveau geleverd zouden krijgen met een daarbij passende marktconforme prijs. De huurders zijn van mening dat het beveiligingssysteem te uitgebreid is en niet in verhouding staat tot de risico's waartegen zij beschermd willen en moeten worden. Toegangscontrole is daarvoor in beginsel voldoende, eventueel aangevuld met enkele camera's, zoals in veel andere Amsterdamse woningcomplexen. Dat de huurders jong zijn maakt dit niet anders. Daarnaast stellen zij dat de beveiliging grotendeels ziet op de beveiliging van het pand zelf, en dus het belang van verhuurder dient. De kantonrechter volgt huurders in dit verweer.

73. De volledige kosten voor beveiliging kunnen derhalve niet worden doorberekend aan de huurders, nu zij slechts deels zijn overeengekomen. De kosten van het niveau van beveiliging dat is overeengekomen en wat de huurders redelijkerwijs mochten verwachten, kan en mag verhuurder in rekening brengen. Het komt de kantonrechter redelijk voor dat 15% van de kosten kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Wat zijn de werkelijke kosten en zijn deze redelijk?

74. Verhuurder stelt dat de kosten voor CCTV camerabeveiliging € 124.398,00 zijn. De kantonrechter gaat ervan uit dat hieronder ook de kosten vallen van de toegangscontrolesystemen. Voor dat bedrag is een onderliggende factuur verstrekt. Hoewel deze factuur niet is onderbouwd en gespecificeerd, komt het de kantonrechter niet onaannemelijk voor dat hiervoor aanzienlijke kosten worden gemaakt. Van genoemd bedrag kan de eerder genoemde 15% zijnde € 18.659,70 worden doorberekend aan de huurders als redelijke kosten voor beveiliging. Derhalve € 2,61 per maand per studio.

VIII. Stofferings

Zijn dit servicekosten?

75. De studio's worden turn-key opgeleverd, inclusief stoffering en volledig geschilderd. De stoffering bestaat uit een laminaatvloer, spijkerlat, gordijnen, een wasmachine/ vaatwasser-aansluiting en boven-keukenkastjes. Hiervan worden de laminaatvloer en de gordijnen in rekening gebracht in het interieurpakket voor € 23,50 per studio.

76. De kosten voor roerende zaken, zaken die niet aard- en nagelvast zijn verbonden met het pand, die verstrekt worden aan de huurders ten behoeve van hun bewoning zijn servicekosten. Gordijnen zijn naar hun aard roerend en die kosten daarvoor kunnen als servicekosten in rekening worden gebracht. Laminaat kan roerend zijn. Hoewel de kantonrechter eerder heeft aangenomen dat het laminaat onroerend is, omdat het laminaat gelijmd was, en dit oordeel gevolgd is door de Huurcommissie, heeft Change= in deze procedure voldoende gesteld en onderbouwd, door middel van een schriftelijk bewijsstuk van de aannemer dat het laminaat niet verlijmd is. De huurders hebben dat in deze procedure ook niet uitdrukkelijk betwist. De kosten van het laminaat kunnen derhalve als servicekosten in rekening worden gebracht bij de huurders. Overigens hebben de huurders ook aangegeven bereid te zijn deze (laminaat)kosten te betalen, mits wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 10 jaar en mits geen opslagen voor bouwplaatskosten en beheer worden berekend.

77. Overigens zijn deze kosten niet overeengekomen in (de bijlage van) de huurovereenkomst. De kosten waren overeengekomen in de dien-

stenovereenkomst die vernietigd is. De huurders waren derhalve wel bekend met de te leveren zaken en de kosten daarvoor en hadden daarmee ingestemd. De Huurcommissie heeft bij haar beoordeling wel een oordeel gegeven over deze kosten. De kantonrechter gaat er dan ook vanuit dat deze zaken, met bijbehorende kosten, overeengekomen zijn, nu dit niet uitdrukkelijk betwist is en de gordijnen en het laminaat geleverd zijn en behouden zijn door de huurders.

78. Naast de directe kosten van het laminaat brengt Change= beheerkosten en bouwplaatskosten in rekening. De kosten behoren niet tot de kosten van het laminaat en kunnen derhalve niet bij huurders als servicekosten in rekening worden gebracht. Indien de huurders zelf hun eigen laminaat hadden gelegd, hadden zij deze kosten evenmin gehad.

Zijn de kosten in werkelijkheid gemaakt en zijn deze redelijk?

79. De directe kosten van het laminaat en de gordijnen zijn niet betwist. De kosten van de gordijnen bedragen volgens Change= € 211.750,00. Daarbovenop heeft zij een opslag van 20% aan beheerkosten gerekend, zodat het totaalbedrag voor gordijnen volgens haar uitkomt op € 254.100,00. Als afschrijvingstermijn heeft zij 5 jaar gehanteerd omdat zij wil dat de gordijnen er tip-top uitzien en zij 10 jaar dus te lang vindt. De kantonrechter gaat voor de gordijnen uit van het (niet bestreden) inkoopbedrag van € 211.750,00. Evenals hiervoor ten aanzien van het laminaat is geoordeeld kunnen de beheerkosten ook voor de gordijnen niet voor rekening van huurders komen. Of de gordijnen na vijf jaar worden vervangen is naar het oordeel van de kantonrechter niet relevant. Een afschrijvingstermijn van vijf jaar voor gordijnen komt redelijk voor en is in overeenstemming met de levensduur van gordijnen. De kantonrechter zal dan ook daar vanuit gaan. De jaarlijkse kosten voor de gordijnen die onder de servicekosten in rekening gebracht mogen worden bedragen dus € 42.350,00 en daarmee per maand € 5,92 per studio.

80. De kosten voor het laminaat bedragen € 197.498,-. Een afschrijvingstermijn voor laminaat van tien jaar komt redelijk voor, nu dat in beginsel ook het uitgangspunt is dat de Huurcommissie hanteert en overeenkomt met de levensduur van laminaat. De jaarlijkse kosten bedragen dan € 19.749,80 en daarmee € 2,76 per maand per

studio. In totaal kan voor de stoffering door verhuurder € 8,68 per maand per studio in rekening worden gebracht.

IX. Administratiekosten

81. Change= heeft in haar eindafrekening ook 5% over het totaal van de 'overige' servicekosten aan administratiekosten in rekening gebracht. Zij heeft in dat kader verwezen naar het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie.

82. Blijkens het Beleidsboek Servicekosten kan de verhuurder voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, administratiekosten bij de huurder in rekening brengen. Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is. Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane vergoeding 2%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW.

83. Volgens huurders is er in dit geval geen plaats voor doorbelasting van administratiekosten, omdat Change= haar administratieve verplichting niet tijdig is nagekomen. Zij heeft immers niet

binnen zes maanden na het einde van het kalenderjaar een afrekening opgesteld als bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW. De uiteindelijke afrekening over 2019 is pas op 26 januari 2022 aan huurders verzonden, na het eerdere vonnis van de kantonrechter.

84. De kantonrechter volgt de huurders niet in dit verweer. Op het niet binnen de genoemde termijn verstrekken van het overzicht heeft de wetgever geen sanctie bepaald. Nergens blijkt uit – niet uit de wet en niet uit het beleid van de Huurcommissie – dat de administratiekosten, die verschuldigd zijn in verband met de administratieve werkzaamheden voor het opstellen van de afrekening, slechts in rekening kunnen worden gebracht als de afrekening binnen die zes-maandentermijn wordt opgesteld en verstrekt. In dit geval is er een afrekening verstrekt. Duidelijk is dat de verhuurder werkzaamheden heeft moeten verrichten om alle kosten om te slaan per huurder. Change= mag dus 5% administratiekosten over de 'overige' servicekosten in rekening brengen.

Overzicht

85. Voor de overzichtelijkheid vat de kantonrechter - middels onderstaande tabel - de gevorderde en vastgestelde servicekosten zowel per jaar als per maand per studio samen.

	Dienst	Servicekosten per jaar 2019 per pand per 12 maanden (vordering)	Servicekosten per jaar 2019 per pand per 12 maanden (vonnis)	SK per maand per studio in 2019
I	Onderhoud installaties 24/7	€ 4.556,00	€ 1.596,00	€ 0,22
II	Signaallevering en data installatie; -Signaal -Klein onderhoud -Infrastructuur management en centraal databaseer	€ 107.280,00 € 14.52,00 € 56.786,36	€ 10.728,00 € 0,00 € 0,00	€ 1,50 € 0,00 € 0,00
III	Internet in de woning	€ 321.840,00	€ 107.280,00	€15,00
IV	Huismeesters handhaving en toezicht	€ 42.974,00	€ 7.152,00	€ 1,00
	Huismeesters bewonersbegeleiding	€ 205.200,00	€ 0,00	€ 0,00
V	Schoonmaak en vuilafvoer	€ 71.574,96	€ 71.574,96	€ 10,00
VI	Inrichting algemene ruimtes	€ 55.769,00	€ 11.153,80	€ 1,56
VII	Beveiliging	€ 124.389,00	€ 18.658,35	€ 2,61
VIII	Stoffering	€ 106.279,00	€ 62.079,36	€ 8,68
	totaal		€ 290.222,47	€ 40,58
IX	Administratiekosten	5%	€ 14.511,12	€ 2,03
	Totaal inclusief 5% adm.kosten		€ 304.733,59	€ 42,61

Dat betekent dat de servicekosten voor het kalenderjaar 2019 per studio worden vastgesteld op € 304.733,59: 596 studio's = € 511,30.

Proceskosten

86. De slotsom van al het voorgaande is dat de kantonrechter de 'overige' servicekosten voor het kalenderjaar 2019 die Change= aan de kantonrechter heeft voorgelegd zal vaststellen op € 511,30, hetgeen neerkomt op € 42,61 per maand per studio. Voor [gedaagde 53] betekent dit bijvoorbeeld dat de kantonrechter de servicekosten, exclusief de algemene en individuele nutslasten, voor de periode 15 april 2019 tot en met 31 december 2019 vaststelt op in totaal € 362,19. Voor de overige huurders geldt eveneens dat zij naar rato van de door hen gehuurde periode in 2019 de hier vastgestelde servicekosten verschuldigd zijn.

87. Hoewel beide partijen op de verschillende onderwerpen deels of geheel in het gelijk zijn gesteld, heeft de wijze van administreren van servicekosten door verhuurder en de manier waarop is geprocedeerd bij de Huurcommissie en de herziene afrekening servicekosten er mede toe geleid dat onderhavige procedure noodzakelijk werd. Bovendien is Change meer in het ongelijk gesteld dan huurders. Dit maakt dat eisers worden veroordeeld in de proceskosten van de gedaagden.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. verklaart de dagvaardingen die zijn uitgebracht tegen Postma en [gedaagde 96] nietig;

II. stelt met betrekking tot de overige gedaagden voor het kalenderjaar 2019 de nutslasten, zowel individueel als algemeen, vast op het voor iedere huurder door de huurcommissie vastgestelde bedrag en

III. stelt de 'overige' servicekosten voor het gehele kalenderjaar 2019 vast op € 511,30 per studio, hetgeen neerkomt op € 42,61 per maand per huurder(/studio), voor iedere huurder al naar gelang de duur van de huurovereenkomst in 2019;

IV. veroordeelt Change= in de proceskosten die aan de zijde van huurders tot op heden begroot worden op € 1.000,00 aan salaris gemachtigde (2 punten à € 500,00 per punt), voor zover van toepassing, inclusief btw;

V. veroordeelt Change= in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 66,00 aan salaris ge-

machtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

VII. wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

De uitspraak is om meerdere redenen de moeite van het bespreken waard. In de eerste plaats bevestigt de kantonrechter de algemene norm dat leegstand voor rekening van de verhuurder komt. Ten tweede oordeelt de kantonrechter of het mogelijk is dat een verbonden leverancier van services op die service/levering winst maakt. Ten derde wordt over een aantal deelposten een interessante uitspraak gedaan, waaronder over de toeslag voor 24/7 beschikbaarheid van bepaalde diensten.

Naar mijn mening is vrij algemeen aanvaard dat leegstand een risico is dat op de verhuurder rust. Niet voor niets bepalen de meeste modelhuurovereenkomsten dat bij leegstand verhuurder het aandeel in de servicekosten draagt van de leegstaande woning, winkel of overige bedrijfsruimte. Change= wenst de servicekosten echter af te rekenen door deling over het feitelijk aantal huurders. In r.o. 25 verwerpt de kantonrechter deze verdeelsleutel en overweegt hij dat het niet redelijk is om de kosten van onderbezetting te verdelen over de huurders.

Een andere basisregel bij de afrekening van servicekosten is dat de verhuurder geen winst mag maken op de geleverde diensten (uit de parlementaire geschiedenis volgt dat dit met 'redelijke vergoeding' is bedoeld, zie *Kamerstukken II* 1976/77, 14175, nr. 3, p. 33 (MvT)). Het komt voor, zoals ook in dit geval, dat een dochteronderneming van de verhuurder of beheerder tevens de leverancier is van diverse diensten, zoals internet of huismeesterdiensten. Ook is voorstelbaar dat de verhuurder vanwege schaalgrootte inkoopvoordelen behaalt en die niet doorgeeft aan de huurder. Omdat de huurder slechts recht heeft op inzage van de inkoopfacturen van de verhuurder, en niet van de dochteronderneming, zijn chicanes denkbaar. De kantonrechter sluit het maken van winst door/via een dochteronderneming niet principieel uit, maar oordeelt wel dat de prijs overeenkomstig is met de prijzen die voor dezelfde diensten in de markt worden gehanteerd.

Daarbij introduceert de kantonrechter tevens een subnorm die luidt dat de verhuurder voldoende kritisch moet zijn bij de acceptatie van facturen. Hamvraag is dan wel hoe de stelplicht en bewijslast moeten worden verdeeld. Mijs inziens geldt dat uitgangspunt is dat de verhuurder geacht wordt redelijke kosten in rekening te brengen, tenzij huurder gemotiveerd stelt dat overeenkomstige prijzen in de markt lager liggen. In r.o. 55 lijkt de kantonrechter deze regel te miskennen en introduceert opnieuw een subnorm die als strekking heeft dat een factuur 'transparant' moet zijn.

Het derde deel van het vonnis ziet op de diverse leveringen en diensten. De kantonrechter sluit aan bij het beleid van de Huurcommissie dat indien 24/7 dienstverlening onderdeel uitmaakt van de diensten en de kosten niet afzonderlijk inzichtelijk zijn gemaakt, maximaal 20% van de kosten mogen worden toegerekend (en dus aan huurders doorbelast) aan de 24/7 beschikbaarheid. Ook deze norm roept vragen op. Het is mijs inziens zonder meer redelijk dat een huurder enkele dagen/weken moet wachten op een timmerman. Geldt een dergelijke wachttijd ook bij opsluiting in de lift of voor herstel van een verstopt riool? Indien men meent dat een dergelijke wachttijd niet van de huurder verlangd mag worden, is het oordeel dat voor de kosten van 24/7 dienstverlening een opslag mag worden verlangd niet merkwaardig. De uitspraak schept in ieder geval voor diverse deelposten duidelijkheid.

De annotatie van deze uitspraak heeft op zich laten wachten vanwege het hoger beroep. Op 21 november 2023 heeft het hof geoordeeld dat verhuurder op grond van art. 7:262 BW niet-ontvankelijk is in zijn beroep, zodat de uitspraak in stand blijft (ECLI:NL:GHAMS:2023:3338). In deze zaak is cassatie ingesteld.

Zie: Eymaal in: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 14.3.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

19

Naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat huurder aan exploitatieverplichting wordt gehouden

Rechtbank Overijssel zp Enschede
15 februari 2024, 10842210 \ CV EXPL
23-4669, ECLI:NL:RBOVE:2024:840
(mr. J.M. Marsman)
Noot mr. Chantal Martens

Exploitatieverplichting. Nakoming.

[BW art. 3:296, 6:248, 7:213]

Huurder exploiteert een slagerij in het gehuurde. Huurder zegt de huurovereenkomst op en staakt vervolgens de exploitatie.

Verhuurder vordert in kort geding onder meer nakoming van de exploitatieverplichting. Verhuurder stelt een zwaarwegend belang te hebben bij de nakoming, nu leegstand leidt tot verlies van goodwill en op de waarde en (weder)verhuurbaarheid van het gehuurde drukt.

De kantonrechter wijst de vorderingen af. Door jarenlang personeelstekort kampt huurder met een burn-out en is hij door gezondheidsredenen niet in staat het slagerijbedrijf langer uit te oefenen. Nakoming is relatief onmogelijk en het beroep op nakoming is onder de huidige omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

[eiser],
te [woonplaats 1],
eisende partij,
hierna te noemen: [eiser],
gemachtigde: mr. J.A. Bussink,
tegen
[gedaagde],
te [woonplaats 2],
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde],
gemachtigde: mr. T.B. van Dreumel.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 22 januari 2024;