

## RVR 2012/5: Huur. Studentenwoning. Servicekosten. Welke (service)kosten kan de verhuurder als vaste maandelijkse vergoeding in rekening brengen aan...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

<b>Instantie:</b>	Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter)	<b>Datum:</b>	6 oktober 2011
<b>Magistraten:</b>	Mr. F. van der Hoek	<b>Zaaknr:</b>	CV 10-41484
<b>Conclusie:</b>	-	<b>LJN:</b>	BT8093
<b>Noot:</b>	-	<b>Roepnaam:</b>	-

**Wetgeving:** BW art. 7:237 lid 3, 259, 262

### Essentie

Huur. Studentenwoning. Servicekosten.

Welke (service)kosten kan de verhuurder als vaste maandelijkse vergoeding in rekening brengen aan buitenlandse studenten als (tijdelijke) huurders van een studentenwoning?

### Samenvatting

Verhuurder verhuurt studentenwoningen. Een aantal studentenwoningen reserveert verhuurder — op grond van afspraken met onderwijsinstellingen — voor (tijdelijke) buitenlandse studenten. Zij krijgen direct, zonder wachtlijst, woonruimte aangeboden met een hoog serviceniveau, waaronder meubilering en aangesloten voorzieningen. Verhuurder splitst de overeengekomen prijs in een huurprijs en een prijs voor de geleverde goederen en diensten. Verhuurder zoekt naar een weg om deze bijzondere vorm van verhuur (korte huurperiode en na huurbeëindiging vertrek naar het buitenland) in te passen in het huurrecht. Aan de orde is de vraag welk bedrag verhuurder redelijkerwijs op grond van art. 7:262 BW bij buitenlandse studenten in rekening mag brengen voor de geleverde goederen en diensten. In de procedure komen de volgende vijf door verhuurder benoemde vragen voor de berekening van de bijkomende kosten aan de orde:

- Kan met een vaste, niet achteraf te verrekenen, vergoeding worden gewerkt?
- Kan een frictieleegstandvergoeding worden opgenomen in de bijkomende kosten?
- Kan een vast bedrag (berekend op basis van een jaarlijks gemiddelde, verrekend naar oppervlakte en omslag gemeenschappelijke ruimte) aan energie- en waterkosten in rekening worden gebracht?
- Worden de kosten van de afschrijving op de inventaris op de juiste wijze berekend?
- Worden de kosten van de reguliere- en mutatieschoonmaak op juiste wijze in rekening gebracht?

Ktr.: De huurovereenkomst kwalificeert niet als huur van een short-staywoning in de zin van art. 7:232 lid 2 BW waardoor het reguliere huurprijzenrecht van Boek 7.4.5.1 van toepassing is.

Ad a. De verplichting tot het verstrekken van een eindafrekening is van semidwingend recht. Het is de verhuurder niet toegestaan om hogere dan de werkelijk gemaakte kosten in rekening te brengen. De huurder moet daarvoor een toetsingsmogelijkheid hebben. Omdat verhuurder op verzoek de huurder een overzicht verstrekt, voldoet verhuurder aan zijn wettelijke verplichtingen. Verhuurder zal zijn administratie zo moeten inrichten dat toetsing mogelijk is. Servicekosten zijn naar hun aard variabel en de hierop betrekking hebbende betalingsverplichting moet dan ook als voorschot worden gekwalificeerd.

Ad b. Omdat studentenwoningen gereserveerd voor buitenlandse studenten vaker leeg staan dan reguliere studentenwoningen, heeft verhuurder leegstandskosten bij de buitenlandse student in rekening gebracht in de vorm van maandelijkse servicekosten. De kantonrechter oordeelt dat het in feite gaat om huurdering en dat het reserveren van een woning niet als service of dienst kan worden betiteld.

Ad c. Uitgangspunt moet zijn dat de werkelijke kosten in rekening worden gebracht, hetzij via gemeten verbruik, hetzij via een zo precies mogelijke schatting. Het argument van verhuurder dat individuele meting en afrekening bij short-stayhuurders praktisch en financieel niet haalbaar is, is van onvoldoende gewicht tegenover zijn wettelijke

verplichtingen. Niet kan worden aangenomen dat een beroep van de huurder op het semidwingende toetsingsrecht naar normen van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Ad d. De woningen worden gestoffeerd en voorzien van een inventaris, keuken- en lakenpakket opgeleverd. Verhuurder brengt een vaste maandelijks vergoeding hiervoor in rekening. De afschrijvingstermijn van de wand- en vloerafwerking (10 jaar) komt de kantonrechter niet onredelijk voor. Dat verhuurder tegen beperkte kosten gestandaardiseerde keuken- en lakenpakketten aanbiedt, past in zijn concept van servicegerichte verhuur. In het verweer dat dit elders goedkoper verkregen kan worden, gaan huurders eraan voorbij dat aan de organisatie van de inkoop voor verhuurder kosten zijn verbonden en dat huurders de goederen mogen houden.

Ad e. Verhuurder maakt onderscheid tussen stofschoon opleveren door de huurder en een grondige schoonmaak door de verhuurder die de nieuwe huurder in staat stelt het gehuurde zonder nadere inspanning te betrekken. Tot het eerste is de huurder op grond van art. 7:224 BW verplicht, tot het tweede niet. Huurder betaalt dus niet voor het verzuim van zijn voorganger. Voorts geldt dat verhuurder een redelijk belang heeft bij een gestandaardiseerde, administratieve eenvoudige aanpak van oplevering van deze woningen, waarin relatief veel mutaties voorkomen.

## Zie ook

---

### Zie anders:

- Ktr.. Amsterdam 20 mei 2009, *WR 2009/96 (Duwo/Motazacker)*;
- Ktr.. Rotterdam 31 maart 2006, *WR 2006/79*;
- Huurcommissie Maastricht 2 augustus 1993, *WR 1994/13*.

## Wenk

---

### Wenk:

Buitenlandse studenten verblijven vaak een korte periode in Nederland. Gedurende deze periode hebben zij huisvesting nodig. Onderwijsinstellingen maken soms afspraken met een studentenhuusvestingsbureau voor het reserveren van studentenwoningen voor buitenlandse studenten. Een van de bijzonderheden van deze vorm van verhuur is, dat de huurperiode meestal kort is en dat de huurders veelal na afloop van de huurperiode terugkeren naar hun land van herkomst. Verhuurders vinden het vaak te kostbaar, zo niet onmogelijk, om eindafrekeningen te versturen, tekorten te innen en te veel betaalde voorschotten terug te betalen. Ook staan deze studentenwoningen, indien zij uitsluitend gereserveerd zijn voor buitenlandse studenten, vanwege de korte huurperiode vaker leeg dan overige studentenwoningen. Kort en goed, bestaat de kans dat verhuurders met kosten geconfronteerd worden die zij graag vooraf (door middel van een maandelijks vergoeding bovenop de huurprijs) op de buitenlandse student willen verhalen.

Het huurprijzenrecht bepaalt echter semidwingend welke vergoedingen als een vast bedrag, en welke vergoedingen via een voorschot (te verrekenen na een eindafrekening) bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht. Voorheen omzeilde de verhuurder deze semidwingendrechtelijke bepalingen door te bepalen dat deze huurovereenkomsten kwalificeerden als huurovereenkomsten die naar hun aard van korte duur zijn (als bedoeld in art. 7:232 lid 2 BW) waarop het huurprijzenrecht niet van toepassing is. De kantonrechter heeft in haar uitspraak van 20 mei 2009 (*WR 2009/96*) echter bepaald dat dergelijke huurovereenkomsten niet onder de uitzondering van art. 7:232 lid 2 BW vallen, waardoor het huurprijzenrecht wel van toepassing is. Verhuurder heeft thans aan de kantonrechter de vraag voorgelegd of het mogelijk is bij de tijdelijke verhuur aan buitenlandse studenten een aantal specifiek genoemde kosten als vaste (maandelijks) vergoeding (derhalve zonder eindafrekening) in rekening te brengen.

De kantonrechter is al deze soorten vergoedingen nagegaan en heeft uitvoerig gemotiveerd waarom bepaalde vergoedingen wel en bepaalde vergoedingen niet als vaste vergoeding aan buitenlandse studenten in rekening kunnen worden gebracht. De kantonrechter concludeert dat verhuurder gehouden is om op verzoek van huurders een afrekening te verstrekken en meer- en minderkosten zo nodig te verrekenen. Consequentie is dat een ex-huurder die om een afrekening verzoekt, een naheffing zou kunnen krijgen. Op leegstands- en reserveringskosten kan verhuurder geen aanspraak maken. Ten aanzien van de vergoeding van inventaris en mutatieschoonmaak kan

verhuurder volstaan met een vaste vergoeding.

Om te voorkomen dat verhuurder na afloop van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met servicekosten die de inmiddels naar het buitenland vertrokken huurder nog dient te voldoen, doet hij er goed aan om het voorschot op de servicekosten zo hoog mogelijk vast te stellen. Ten aanzien van de kosten die verhuurder niet bij de studenten in rekening kan brengen (zoals de leegstandskosten) zal verhuurder afspraken moeten maken met de onderwijsinstellingen.

## Partij(en)

---

Eiseres, te Delft, eiseres, gemachtigde: mr. T.A. Nieuwenhuijsen  
tegen

Gedaagde 1, gedaagde 2, gedaagde 3, ieder met onbekende woon- of verblijfplaats, gedaagden, gemachtigde: mr. H.M. Meijerink

## Uitspraak

---

Kantonrechter:

### Gronden van de beslissing

#### Feiten

1. Als gesteld en onvoldoende weersproken staat vast:
  - 1.1. Eiseres is een toegelaten instelling als bedoeld in art. 70 e.v. Woningwet. Zij is gespecialiseerd in de verhuur van wooneenheden aan studenten en heeft woningbezit in Amsterdam, Delft, Den Haag en Leiden.
  - 1.2. Eiseres verhuurt het merendeel van haar woningen met een zg. campuscontract als bedoeld in art. 7:274 lid 4 sub 3 BW. Een ander deel verhuurt zij met zg. short staycontracten aan studenten en promovendi van buitenlandse afkomst.
  - 1.3. Eiseres heeft aan ieder van gedaagden woonruimte verhuurd in het complex 'X' te Amsterdam, op basis van een short staycontract.
  - 1.4. Gedaagden hebben aan de Huurcommissie alhier een verzoek voorgelegd om uitspraak te doen over hun betalingsverplichting met betrekking tot de bijkomende leveringen en diensten (nader: de servicekosten) alsmede een verzoek om uitspraak te doen over een verlaging van het door eiseres in rekening gebrachte voorschot op de servicekosten. De verzoeken kwamen inhoudelijk overeen, maar hadden betrekking op uiteenlopende periodes.
  - 1.5. De Huurcommissie heeft uitspraak gedaan op 17 februari 2010, verzendingsdatum 30 juni 2010. Kort samengevat heeft de commissie geoordeeld dat het reguliere huurprijzenrecht op het gehuurde van toepassing is; de betalingsverplichting van gedaagden is dienovereenkomstig bepaald.

#### Vordering

2. Eiseres vordert, zakelijk weergegeven, op de voet van art. 7:262 BW te bepalen dat de door haar in rekening gebrachte prijs voor de geleverde goederen en diensten voor de verhuurder woonruimte redelijk is, althans te bepalen welk bedrag redelijk is.
3. Eiseres stelt ter onderbouwing van de vorderingen, kort samengevat, dat zij zich de woningnood onder studenten aantrekt. Voor studenten van buitenlandse afkomst die aan uitwisselingsprogramma's deelnemen, een tijdelijke studie volgen of promoveren is die problematiek nog groter dan voor Nederlandse studenten. Zij dragen vaak geen kennis van de Nederlandse situatie, hebben geen woonduur opgebouwd en beschikken niet over een sociaal netwerk. Bovendien weten de studenten vaak niet hoe zij energie- en internetaansluitingen moeten regelen en loont het niet de moeite om meubilair aan te schaffen. Zij hebben daarom

- belang bij direct beschikbare, verzorgde woonruimte.
4. Volgens eiseres geldt dat belang ook voor de onderwijsinstellingen en voor Nederland als kenniseconomie. Tengevolge van de huisvestingsproblematiek dreigden de instellingen hun doelstellingen ten aanzien van internationalisering niet te halen. Zij hebben daarom afspraken met eiseres gemaakt, die erin resulteren dat eiseres een aantal wooneenheden reserveert voor buitenlandse studenten. Zij krijgen direct, zonder wachtlijst, woonruimte aangeboden met een hoog serviceniveau, waaronder meubilering en aangesloten voorzieningen. eiseres gebruikt daarvoor haar aparte bedrijfsonderdeel [naam bedrijfsonderdeel]; toewijzing vindt plaats via de onderwijsinstelling.
  5. Eiseres stelt deze vorm van verhuur aanvankelijk te hebben gezien als een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur als omschreven in art. 7:232 lid 2 BW. Zij heeft zich echter kunnen vinden in de uitspraak van 20 mei 2009 van de kantonrechter alhier ([Duwo]/Motazacker, *WR* 2009/96) en heeft haar beleid herzien. Zij splitst nu de overeengekomen prijs uit in een huurprijs en een prijs voor de geleverde goederen en diensten, overeenkomstig het reguliere huurprijzenrecht. Volgens eiseres wringt de systematiek van de berekening en de afrekening van de bijkomende kosten van deze bijzondere categorie woonruimte echter met de wettelijke regeling. eiseres stelt, onder meer door deze procedure, te zoeken naar een weg om haar vorm van short stayverhuur in te passen in het huurrecht. eiseres wijst erop dat niet meer dan 0,05% van haar huurders zich tot de huurcommissie heeft gewend. Dat rechtvaardigt niet dat haar exploitatieopzet volledig gewijzigd zou moeten worden.
  6. Eiseres benoemt de volgende, samengevatte vraagpunten bij de berekening van de bijkomende kosten.
    - A. Laat de huurwetgeving toe dat met een vaste vergoeding wordt gewerkt, die niet achteraf of periodiek aan de hand van het werkelijke gebruik worden afgerekend?
    - B. In de bijkomende kosten neemt eiseres een vergoeding op voor een hogere dan de gebruikelijke frictieleegstand. Is dat wettelijk toelaatbaar, of wordt die vergoeding geacht in de huurprijs te zijn verdisconteerd?
    - C. Berekent eiseres de kosten van energie en water op juiste wijze?
    - D. Brengt eiseres de kosten van en de afschrijving van de inventaris op juiste wijze in rekening?
    - E. Brengt eiseres de kosten van de reguliere- en de mutatieschoonmaak op juiste wijze in rekening?
  7. Op de bovengenoemde knelpunten wordt bij de beoordeling verder ingegaan.

#### Verweer

8. Gedaagden voeren, kort samengevat, ten verweere aan dat het wettelijke stelsel van huurprijs- en huurprijsbescherming verfiind en afgewogen is. De handelwijze van eiseres is daarmee in strijd. Gedaagden erkennen het belang van short stayverhuur aan buitenlandse studenten. Zij betwisten echter dat de door eiseres beschreven uitvoeringsproblemen zich voordoen of voldoende relevant zijn. Gedaagden hebben er bezwaar tegen dat de servicekosten op een andere wijze worden berekend en afgerekend dan bij 'gewone' Nederlandse huurders geschiedt. Niet relevant is hoeveel andere (voormalige) huurders die bezwaren delen.
9. Gedaagden erkennen dat de bovengenoemde vraagpunten de kern van de geschillen vormen. Hun verweren worden in het onderstaande opgenomen en beoordeeld.

#### Beoordeling

10. Met partijen is de kantonrechter van oordeel dat de huurovereenkomsten met betrekking tot de onderhavige short staywoningen niet te kwalificeren zijn als huur in de zin van art. 7:232 lid 2 BW, in navolging van de in rov. 5 genoemde uitspraak. Dat brengt als uitgangspunt met zich mee dat het reguliere, in Boek 7.4.5.1 BW opgenomen huurprijzenrecht op de overeenkomst van toepassing is. Relevant voor de beoordeling van dit geschil zijn met name de art. 7:237 lid 3, 7:259 en 7:260 BW.

#### 11.Ad A: voorschot of vaste prijs?

Volgens het eerste lid van art. 7:259 BW is de betalingsverplichting van de huurder het ter zake overeengekomen bedrag. Volgens het tweede lid dient de verhuurder aan de huurder op de in het

tweede en derde lid genoemde tijdstippen een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten te verstrekken, met vermelding van de wijze van berekening daarvan.

12. Eiseres betoogt dat één van de bijzonderheden van short stayverhuur is dat de huur meestal kortdurend is en dat de huurders voor het overgrote deel na de beëindiging van de huur terugkeren naar hun land van herkomst. Het is voor eiseres onmogelijk, dan wel kostbaar om eindafrekeningen te versturen, tekorten te innen en overschotten terug te betalen. De huurders zijn gewend om een all-in prijs voor hun huisvesting te betalen. Zij willen vooraf weten waar ze aan toe zijn en wensen hun 'out-of-pocketkosten' zo laag mogelijk te houden. Volgens eiseres brengt zij een vaste, redelijke vergoeding in rekening, gebaseerd op de werkelijke kosten. De kosten zijn niet gebaseerd op de werkelijke kosten per woning, maar op het gemiddelde van de collectiviteit van short stayhuurders. eiseres wil daarop niet verdienen, maar evenmin risico lopen. Een vaste vergoeding is volgens de Hoge Raad (*NJ* 1998/129) toegestaan.
13. Gedaagden voeren aan dat het eiseres volgens de wet en het genoemde arrest alleen vrij staat om een vaste vergoeding overeen te komen als die lager is dan de werkelijke kosten. Individuele bemetering is mogelijk en het is niet rechtvaardig om een huurder te laten meebetalen aan het verbruik van een ander. Bovendien is in de onderhavige huurcontracten geen vaste en niet-verrekenbare vergoeding opgenomen. In latere contracten is dat wel het geval.
14. Geoordeeld word als volgt.  
De verplichting tot het verstrekken van een afrekening is van semi-dwingend recht. Het meergenoemde arrest handelde over de situatie waarin de vaste vergoeding lager was dan de nadien gepresenteerde afrekening. De huurder kon zich op de overeenkomst beroepen, nu de wet (die op dit punt niet wezenlijk verschilt van de sinds 2003 geldende regelgeving) alleen de huurdersbelangen beoogt te beschermen. Het arrest biedt dus geen steun voor het standpunt van eiseres. De redengeving van de bepaling evenmin: het is de verhuurder niet toegestaan om hogere dan de werkelijk gemaakte bijkomende kosten in rekening te brengen. De huurder moet daarvoor een toetsingsmogelijkheid hebben.
15. De volgende vraag is of redelijkheid en billijkheid tot een ander resultaat moeten leiden, zoals eiseres bepleit. eiseres heeft een begrijpelijk betoog gegeven over het bijzondere karakter van de short stayverhuur. Dat het opmaken van een overzicht en een afrekening voor een — waarschijnlijk — mondiaal verspreid ex-huurdersbestand veel belastender is dan voor een reguliere populatie, ligt voor de hand. In dat verband is niet zonder belang dat zich maar enkele huurprijsgeschillen hebben voorgedaan bij tienduizenden huurders, zoals onweersproken is gebleven. Dat neemt echter niet weg dat een huurder volgens de wet recht heeft op een berekening van hetgeen hij heeft betaald. Dat (al) de short stayhuurders van eiseres daarop geen prijs stellen, is zonder onderbouwing gebleven.
16. Eiseres heeft de huurcontracten van gedaagden niet in het geding gebracht en evenmin de nieuw gehanteerde overeenkomsten. Zij heeft echter onweersproken gesteld dat zij het in art. 7:259 lid 2 BW bedoelde overzicht wel afgeeft, zij het op expliciet verzoek van de huurder. Naar het oordeel van de kantonrechter voldoet eiseres daarmee in de specifieke omstandigheden van deze vorm van verhuur aan de op haar rustende verplichtingen. Voor de huurders die niet eigener beweging aanspraak maken op een afrekening heeft het voorschot het karakter van een vaste prijs. De anderen krijgen inzicht in de kosten en hebben de kans die te laten toetsen. eiseres zal haar administratie dus zo moeten inrichten dat toetsing mogelijk is. Als het juist is dat het merendeel van de huurders geen prijs stelt op een afrekening, zoals eiseres stelt, zal een en ander voor haar ook geen grote belasting betekenen. Het systeem van de wet blijft aldus staan: servicekosten zijn naar hun aard (in meerdere of mindere mate) variabel en een bij de aanvang van de huur overeengekomen betalingsverplichting moet dan ook als voorschot worden gekwalificeerd.
17. In geschil is echter niet alleen óf de huurders kunnen toetsen, maar ook in welke mate zij dat kunnen doen. Het oordeel over de vraag onder A staat dus in verband met dat over de navolgende vragen.

#### 18.B. Leegstand- of reserveringskosten

Eiseres stelt dat de buitenlandse studenten jaarlijks in september arriveren. Zij moet dan woningen voor verhuur gereed hebben, hetgeen met zich meebrengt dat zij in de loop van het jaar —

bijvoorbeeld in mei — vrijkomende woonruimte reserveert. Volgens eiseres heeft zij daarom hogere leegstandkosten. Bij reguliere verhuur bedraagt het leegstandspercentage ca. 1%, bij haar short stayverhuur bijna 17%. Bij de vaststelling door de Minister van de huurprijzen van woningen van toegelaten instellingen werd uitgegaan van de stichtingskosten en 2% aan frictieleegstand.

19. Volgens eiseres betreffen de kosten echter niet alleen een leegstandvergoeding. Zij verleent de student een dienst, door hem direct na aankomst in Nederland een verzorgde woonruimte aan te bieden. Dat is een vorm van dienstverlening, waarvoor een vergoeding passend is. Onder de noemer van reserveringsvergoeding brengt zij 10% van de leegstandkosten aan de huurder in rekening. Om de huurder niet met een flink bedrag ineens te confronteren, worden ze per maand omgeslagen. eiseres wordt er niet beter van; voor de onderwijsinstellingen valt de reservering buiten hun wettelijke taak.
20. Gedaagden voeren aan dat de genoemde kosten niet als servicekosten kwalificeren. Het gaat om derving van huurinkomsten in verband met leegstand, die uit de kale huur gedekt moet worden. eiseres handelt niet alleen in het belang van de studenten, maar ook voortvloeiend uit afspraken met de onderwijsinstellingen. Gedaagden wijzen er bovendien op dat leegstand niet gelijk staat aan huurderving. eiseres verhuurt van begin september tot eind augustus en de huurders zijn ook huur verschuldigd als zij voortijdig vertrekken.
21. Het verweer van gedaagden wordt gevolgd. eiseres benoemt de in rekening gebrachte kosten (ook) als reserveringsvergoeding, maar het gaat in feite om huurderving. Als zich geen huurderving zou voordoen, zou ook geen reserveringsvergoeding worden berekend. Moeilijk valt ook in te zien hoe het reserveren van een woning als een service of dienst kan worden betiteld. De kosten vallen onder het enkele gebruik van het gehuurde als bedoeld in art. 7:258 BW en dienen uit de huurprijs te worden bestreden.
22. Eiseres wordt niet gevolgd in haar stelling dat de woningwaardering daartoe geen ruimte biedt. Het mag zo zijn dat de Minister de prijs per punt destijds heeft gerelateerd aan de stichting en exploitatie van de woonruimte. Dat uitgangspunt is in de loop van de jaren echter achterhaald. De jaarlijkse maximale huurprijsverhogingen worden eerder door politiek/maatschappelijke overwegingen bepaald en hetzelfde geldt voor de afschaffing van de verouderingsaftrek. De eigen stelling van eiseres dat de problematiek is opgelost als de kabinetsplannen voor de invoering van schaarstepunten worden ingevoerd, geeft daaraan ook steun: die plannen zijn volgens de toelichting van de Minister vooral gerelateerd aan krapte op de woningmarkt en bezuinigingsdoelstellingen, niet direct aan tekortschietende rendementen.
23. Eiseres gaat er voorts aan voorbij dat zij de woningen ook reserveert uit hoofde van een afspraak met de onderwijsinstellingen. Dat die instellingen niet mogen of kunnen bijdragen aan de realisatie van hun belangen, is niet onderbouwd en lijkt bovendien in strijd met het feit dat de Universiteit van Amsterdam met De Alliantie participant is in de verhuur van de short staywoning aan gedaagde, in het dossier onder rolnummer CV 10-18994. Tenslotte is onbesproken gebleven dat leegstand en huurderving niet aan elkaar gelijk behoeven te zijn.

#### **24.C. De berekening van energie en water**

Het geschil valt uiteen in twee delen: het individuele verbruik in de eigen woonruimte en dat van gas, water en elektra in de gemeenschappelijke ruimten. eiseres stelt dat de woningen in gebouw Y individueel zijn bemeterd en die in oudere complexen niet. Individuele meting en afrekening acht zij ten aanzien van short stayhuurders echter praktisch en financieel niet haalbaar, reden waarom zij met vaste bedragen werkt, zowel voor het gebruik in de woonruimte als dat in de gemeenschappelijke ruimten. eiseres berekent het totaal van de short staywoningen en stelt jaarlijks een gemiddelde vast, zij het verrekend naar de oppervlakte van de woonruimte. Het verbruik ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimte wordt eveneens via omslag berekend. Reguliere studenten ontvangen een individuele afrekening.

25. Eiseres stelt voorts dat het gebruik van de short stayhuurders gemiddeld hoger ligt dan dat van reguliere huurders. gedaagde 1 en gedaagde 2 hebben aanzienlijk meer gestookt, zodat de vaste prijs voor hen voordelig uitpakt.
26. Gedaagden betwisten dat er een objectieve grond bestaat om onderscheid te maken tussen

Nederlandse en buitenlandse studenten. Zij bepleiten dat er maar twee mogelijkheden bestaan: hetzij afrekening naar ieders individuele gebruik, hetzij afrekening met een verdeelsleutel waarin alle wooneenheden worden betrokken. Volgens gedaagden kan het verschil tussen het vaste bedrag en het individuele verbruik oplopen tot € 25 per maand.

27. Het verweer van gedaagden wordt gevolgd. Uitgangspunt moet zijn dat de werkelijke kosten aan de huurder in rekening worden gebracht, hetzij via gemeten verbruik, hetzij via een zo precies mogelijke omslag of schatting. eiseres heeft erkend dat bemetering van het persoonlijke gebruik mogelijk is, zoals ook bij de reguliere bewoners plaatsvindt. Haar argument dat individuele meting en afrekening praktisch en financieel niet haalbaar is, is van onvoldoende gewicht tegenover haar wettelijke verplichtingen. Daarbij wordt het volgende meegewogen.
28. In de eerste plaats wordt het gehuurde aan het einde van de huur geïnspecteerd. Een gelijktijdige opname van de meterstanden is dan geen zware belasting. In de tweede plaats is in rov. 16 geoordeeld dat eiseres geen afrekening behoeft te verzenden, anders dan op uitdrukkelijk verzoek van de gewezen huurder, hetgeen volgens eiseres alleen sporadisch voorkomt. Zij behoeft de meterstanden dus alleen enige tijd te bewaren en alleen in enkele gevallen in een afrekening te verwerken. In de derde plaats loopt eiseres geen groter incassorisico dan thans. Zij mag het voorschot zelf bepalen, bijvoorbeeld op het niveau van het feitelijk verbruik van de short stayhuurders of op een zodanig niveau dat zij geen risico loopt. Aannemelijk is dat eventuele navorderingen lastig te innen zijn, maar dat doet eiseres nu ook niet. Bovendien kan zij de borgsom uitwinnen. In de vierde plaats heeft de(zelfde) gemachtigde van De Alliantie in de zaak onder rolnummer CV 10-18994 betoogd dat de energiekosten in dat geval van short stayverhuur zijn verlaagd, omdat de betreffende huurder weinig energie verbruikte. Dat ondersteunt dat differentiatie niet onmogelijk is, al is dat soms bewerklijker. Dat een beroep van de huurder op het semi-dwingende toetsingsrecht naar normen van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, kan op grond van het bovenstaande niet worden aangenomen.
29. Consequent is dat het verbruik in de gemeenschappelijke ruimten wordt berekend aan de hand van het gehele aantal woningen in het complex, zoals de huurcommissie heeft gedaan. Het gebruik van die ruimten staat voor alle bewoners in gelijke mate open.

### **30.D. De afschrijving van de inventaris**

Eiseres stelt dat zij de woonruimte normaliter kaal, dus zonder behang en ongeschilderd aan de huurder oplevert. De short staywoningen voorziet zij echter van vloerbedekking, wandafwerking en gordijnen, inventaris en een keuken- en lakenpakket. De wand- en vloerafwerking schrijft zij in 10 jaar af, de gewone inventaris in 5 jaar en de laatstgenoemde pakketten worden per mutatie nieuw neergezet. De huurder kan de spullen aan het einde van de huur meenemen en anders worden ze afgedankt. Voor de gehele inventaris wordt een bedrag van € 73 per maand in rekening gebracht.

31. Gedaagden voeren aan dat behangen en schilderen onder de normale oplevering van een woning vallen. De huurder dient vervolgens het onderhoud te verzorgen. De plaatsingskosten van apparatuur hebben eveneens van doen met de reguliere verhuur. Voorts betwisten gedaagden de juistheid van de afschrijvingsmethode, die afwijkt van de normen van de Huurcommissie. De afschrijvingstermijn van de keuken- en lakenpakketten is te kort: gedaagden hebben 2 tot 3 jaar in het gehuurde gewoond. eiseres doet er beter aan de pakketten te verkopen aan huurders die daarvoor belangstelling hebben.
32. Het verweer wordt niet gevolgd. Onbetwist is dat vloerbedekking en gordijnen niet in de kale huurprijs thuishoren. Voor wandafwerking geldt hetzelfde: dat de verhuurder zonder nadere overeenkomst gehouden is om een woning te behangen dan wel de wanden te schilderen, is niet gebaseerd op de wet, daargelaten dat eiseres onbetwist heeft gesteld dat de wandafwerking van een bijzondere kwaliteit is. De afschrijvingstermijn van wand- en vloerafwerking van 10 jaar komt niet onredelijk voor. Dat eiseres tegen beperkte kosten gestandaardiseerde keuken- en lakenpakketten aanbiedt, past in haar concept van servicegerichte verhuur. In hun verweer dat Ikea goedkoper is, gaan gedaagden eraan voorbij dat aan de organisatie van de inkoop en de aanbieding voor eiseres kosten zijn verbonden. Voorts miskennen zij dat de huurders bij mutatie desgewenst de beschikking over de goederen krijgen.

### **33.E. De mutatieschoonmaak**

Eiseres brengt, naast de reguliere schoonmaakkosten, ook de kosten van de schoonmaak bij mutatie in de servicekosten in rekening. Zij stelt ervan uit te gaan dat de vertrekkende huurder het gehuurde stofschoon oplevert, maar zij acht een eindschoonmaak noodzakelijk, wil de nieuwe huurder een schone woning kunnen betrekken. Het betreft ook een verlening van service aan de nieuwe huurder. eiseres brengt de kosten ad € 8,08 per maand onder in de servicekosten. Zij trekt een vergelijking met een vakantiewoning.

34. Gedaagden wijzen op de verplichting van de huurder om het gehuurde in dezelfde staat achter te laten waarin hij het opgeleverd heeft gekregen. Als de huurder dat verzuimt, kan eiseres hem daartoe dwingen of de waarborgsom aanspreken. In het systeem van eiseres betaalt de nieuwe huurder voor het verzuim van zijn voorganger. De vergelijking met de kortdurende huur van een vakantiewoning gaat niet op.
35. Ook hier wordt het verweer niet gevolgd. eiseres maakt onderscheid tussen stofschoon opleveren en een grondige schoonmaak, die de nieuwe huurder in staat stelt het gehuurde zonder nadere inspanning direct te betrekken. Tot het eerste is de huurder op grond van art. 7:224 BW verplicht, tot het tweede niet. Het is dus niet zo dat de nieuwe huurder betaalt voor een nalaten van zijn voorganger. Voorts geldt dat eiseres een redelijk belang heeft bij een gestandaardiseerde, administratief eenvoudige aanpak van oplevering van deze woningen, waarin relatief veel mutaties voorkomen.

### **36. Conclusie**

Het bovenstaande brengt met zich mee dat eiseres gehouden is om op verzoek van de huurder een afrekening te verstrekken en meer- en minderkosten zonodig te verrekenen. Consequentie is dat een ex-huurder die om een afrekening verzoekt, een naheffing zou kunnen krijgen. Op leegstands- of reserveringskosten kan eiseres geen aanspraak maken. Ten aanzien van de vergoeding van inventaris en mutatieschoonmaak kan eiseres volstaan met een vaste vergoeding.

37. Uit de door partijen overgelegde gegevens kan nu niet worden opgemaakt welke betalingsverplichting gedaagden over de in het geding zijnde perioden hebben, op basis van de bovengenoemde uitgangspunten. eiseres wordt in de gelegenheid gesteld om die betalingsverplichting te berekenen. Gedaagden kunnen daarop reageren. De beslissing op dit punt wordt aangehouden.

### **Beslissing**

De kantonrechter:

- I. verwijst de zaak naar de rolzitting van 10 november 2011 voor uitlating door eiseres als beschreven in rov. 37;
- II. houdt de beslissing voor het overige aan;