

EXTRA EDITIE, november 2021



# Bewoners *berichten*

---

Beste leden,

In onze Bewonersberichten van oktober 2021 beloofden wij u een nadere toelichting op het veel te lang uitblijven van de afrekeningen van onze Service- en Energiekosten over 2020 en alle verwickelingen daaromheen. Hieronder leest u hierover het laatste nieuws.

## **Rechtszaak bewoners Leyhoeve Tilburg versus Leyhoeve Exploitatie BV Tilburg**

Wij weten dat het uitblijven van de afrekeningen alles te maken heeft met het feit dat een groep bewoners van de Leyhoeve Tilburg een rechtszaak heeft aangespannen tegen Leyhoeve Exploitatie BV. Onderwerp is de berekening van met name de Servicekosten die in hun ogen onterecht werden geheven voor zaken die in hun huurcontract niet als zodanig zijn genoemd.

De kantonrechter heeft daarover in een tussenvonnis al geoordeeld dat zaken die niet in het huurcontract vermeld zijn niet in rekening mogen worden gebracht.

Binnenkort zal er een definitieve uitspraak volgen. Daarover zullen wij u natuurlijk op de hoogte houden.

## **Jurisprudentie als basis voor onderhandelingen nieuwe berekening**

Met de definitieve gerechtelijke uitspraak bepaalt de rechter hoe de berekening van de kosten voortaan moet gaan. Daarmee ontstaat jurisprudentie, door de rechter vastgestelde regels die vanaf dat moment gaan gelden en waaraan iedereen zich zou moeten houden. Op die basis kan een nieuwe onderhandelingsfase tussen de directie van de Leyhoeve en de Huurdersvereniging Tilburg (HVLT) in gang gezet worden.

## **Samenwerking Huurdersverenigingen Tilburg en Groningen**

Inmiddels hebben de HVLТ en onze Huurdersvereniging Groningen (HVLG) al onderling overleg gehad en wederzijds uitgesproken dat zij de onderhandelingen over de kostenverrekening in de afrekeningen van de Leyhoeve samen willen gaan voeren. Daar staat de directie van de Leyhoeve nog niet meteen voor open. Hun argument is tot nu toe dat HVLТ geen procespartij was, maar dat ze hier in eerste instantie te maken hebben met individuele huurders.

Wij verwachten overigens dat de directie na de definitieve uitspraak mogelijk gaat inzien dat overleg voor alle partijen voordeel kan opleveren. Bovendien staat voor ons vast dat wij in het vervolg bij de afspraken moeten worden betrokken, ook op basis van de Wet Overleg Huurders die dit voorschrijft. Iets dat wij al langer hebben proberen af te dwingen bij de directie van de Leyhoeve, maar waar die lang niet toe wilde overgaan.

## **Twee hoofdthema's**

Er spelen op dit moment twee belangrijke hoofdthema's, t.w.

- 1. De servicekosten in de diverse huurcontracten.
- 2. Wat kunt u nu zelf doen w.b.t. uw eigen situatie?

### **Ad 1.** De servicekosten in de diverse huurcontracten.

Om u inzicht te geven in de verschillende huurcontracten die sinds 2016 in omloop zijn, voegen wij hierbij twee voorbeelden toe die laten zien hoe de eerste omschrijving van de servicekosten (bijlage 1) verschilt van die van de latere (bijlage 2).

In de vroegste huurcontracten van 2016-2018 gaat het om een 10-tal diensten die onder de servicekosten vallen. Het is een opsomming zoals je die vaak aantreft bij een professionele verhuurder. Ook in de geliberaliseerde huursector/de vrije sector.

In de nieuwere huurcontracten ziet u een opsomming van een veelvoud van diensten, zelfs meerdere dingen die daar naar onze mening helemaal niet thuishoren. Hier is nl wetgeving/regelgeving over waarop wij dat baseren.

Overigens werden niet alle punten uit de latere uitgebreide opsomming voor de servicekosten in de afrekening van 2019 in rekening gebracht.

**Ad 2.** Wat kunt u nu zelf doen w.b.t. uw eigen situatie?

In principe kunnen alle bewoners bezwaar aantekenen tegen de energie- en servicekosten die in de afrekeningen over 2019 werden opgevoerd. Dat kan tot 2 jaar na het betreffende jaar, tot juni 2022.

Wij hebben nl. al het sterke vermoeden dat er fouten in uw nadeel zijn gemaakt in de afrekeningen. En die hebben we, vergezeld van vragen, aan de directie voorgelegd. Tot heel kort geleden (september 2021) hebben wij daarop geen of onvoldoende antwoord gekregen. Nu kunnen wij eindelijk gaan aantonen welke berekeningen niet kloppen en nadere vragen stellen, totdat al onze twijfels zijn weggenomen. En, wat belangrijk is, totdat het door de bewoners teveel betaalde aan hen is terugbetaald.

Dat had allemaal voorkomen kunnen worden als de directie van de Leyhoeve voorafgaand aan de presentatie van de afrekeningen over 2019 met onze HVLG overleg had gevoerd. Dat hebben ze niet gedaan, terwijl dat volgens de Overlegwet wel hoort te gebeuren. Zodoende konden wij pas achteraf reageren. Wij komen hier later op terug.

**Tot slot.....** Inmiddels heeft de algemeen directeur toegezegd dat de afrekeningen 2020 voor 1 december aan de bewoners worden toegestuurd (laatste informatie: u krijgt bericht dat het nog later wordt). En hij heeft de HVLG uitgenodigd voor een gesprek op 23 november a.s.

Wordt vervolgd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Leyhoeve Groningen,

Cily Zonsveld,

lid communicatie.

## **Bijlage 1, servicekosten t.m. half/eind 2018**

### **6. Leveringen en diensten**

De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- stroomverbruik inclusief vastrecht gemeenschappelijke ruimten;
- stroomverbruik inclusief vastrecht algemene voorzieningen (bijvoorbeeld liften, verlichting, intercom e.d.);
- waterverbruik inclusief vastrecht algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- kleine herstellingen algemene ruimten;
- periodiek verwisselen lampen en starter algemene ruimten;
- schoonmaak van algemene ruimten, inclusief parkeergarage/parkeerplaats;
- schoonmaak algemene ruimten;
- bewassing algemene ruimten, gemeenschappelijke ruimten;
- 5% administratiekosten, vermeerderd met BTW;

Vaststelling definitieve servicekosten zijn jaarlijks op basis van nacalculatie.

## **Bijlage 2, servicekosten recentere jaren vanaf 2019/2020**

### **7. Servicekosten**

7.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van onder andere de volgende zaken en diensten

verzorgd die aan Huurder in rekening worden gebracht:

- De kosten voor onderhoud van de installaties voor algemeen en/of gemeenschappelijk gebruik waaronder onder andere:
  - ⇒ Onderhoud en periodieke controle van luchtbehandelingsinstallaties;
  - ⇒ Onderhoud en periodieke controle WKO installatie;
  - ⇒ Onderhoud en periodieke controle van liftinstallaties alsmede de (abonnements-)kosten voor de doormelding vanuit de lift;
  - ⇒ Onderhoud en periodieke controle van de brandmeldingsinstallaties alsmede de (abonnements-)kosten voor de (alarm)doormelding naar de brandweer;
  - ⇒ Onderhoud en periodieke controle gebouwbewakings- en noodverlichtingsinstallatie;
- De kosten van gebruik en onderhoud van roerende zaken in de gemeenschappelijke ruimten;
- De kosten voor de levering en het verbruik van warmte/koude, gas, elektriciteit en water, inclusief het vastrecht, in de gemeenschappelijke ruimten;
- Inboedelverzekering en glasverzekering voor de gemeenschappelijke ruimten;
- De kosten in verband met terbeschikkingstelling, keuring, onderhoud en periodieke vervanging van brandblusmiddelen en daaraan ten dienste staande materialen;
- Signaallevering, zoals bijvoorbeeld voor internet, beeld en geluid, alsook de kosten die betrekking hebben op de roerende elektronische apparatuur om signaal op te vangen en door te leveren alsmede de auteursrechten;
- Kosten voor het onderhoud van sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeepdispenser en degelijke in de gemeenschappelijke ruimten alsmede de kosten voor het leveren van de benodigde zeep, handdoekjes e.d.;

- Schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, het buitenterrein en de tuin;
- Kosten voor opslag en afvoer van huisvuil en ander vuil, containerverhuur c.q. -gebruik, behoudens persoonlijk afval;
- Materialen, gebruikt of vereist ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik van het wooncomplex door de Huurders;
- Tuinonderhoud en -verbetering en onderhoud buitenterrein;
- Kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW in de gemeenschappelijke ruimten;
- Schilderwerkzaamheden gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten voor het (periodiek)vervangen van lampen, starters, schakelaars en kapjes voor de algemene verlichting;
- Glasbewassing gemeenschappelijke ruimten;
- Glasbewassing buitenzijde;
- De periodieke bijdragen voor de eventueel door Verhuurder in te stellen fonds/fondsen;
- Ongedierte bestrijding;
- De kosten van de huismeester(s);
- De kosten van de receptie (Front office). De openingstijden worden bepaald door Verhuurder, maar de minimale openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 18:00 uur;
- Rioolreiniging;
- Kosten voor eventuele beveiliging;
- De kosten van administratie zijnde 5% vermeerderd met BTW, berekend over bovengenoemde leveringen en diensten.

Deze lijst is niet limitatief, in die zin dat er door Verhuurder service kosten in rekening gebracht kunnen worden voor zaken en diensten die hierboven niet specifiek benoemd zijn, maar ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik door de Huurders van het wooncomplex aan hen reeds worden verstrekt.

7.2 Onder de genoemde levering en diensten (servicekosten) vallen nadrukkelijk niet zaken die aan en slechts ten behoeve van Huurder (en dus niet aan gemeenschappelijk) worden verstrekt. Dergelijke zaken en diensten zullen aan Huurder separaat in rekening worden gebracht.

