



Stadswonen Rotterdam
t.a.v. Edwin Leenhouts, Marvin Siemensma en Enrica Bruyninckx
Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 14 juni 2019

Betreft: Advies Schilderfonds

Geachte Edwin, Marvin en Enrica,

Zoals besproken tijdens de plenaire vergadering van 13 juni, ontvangen jullie hierbij ons advies inzake het schilderfonds. Dit advies is als volgt opgebouwd:

- I. Inleiding
- II. Schilderwerk aan de gemeenschappelijke ruimte: voor huurder of verhuurder?
- III. Conclusie

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting Huurdersbelang Stadswonen,

Bo-Iris Bergevoet

Ralf Stammen

I. Inleiding

In 2011 is het schilderfonds, als onderdeel van het servicefonds, ingevoerd en sindsdien de te verwachte kosten in rekening gebracht aan huurders. Hieraan lijkt ten grondslag te hebben gelegen dat de schilderwerkzaamheden van de algemene ruimten een “kleine herstelling” is en daarom voor rekening van de huurder komt. Stadswonen stelt dat de kosten van de schilderwerkzaamheden via de servicekosten bij de huurders in rekening mogen worden gebracht.

Om spraakverwarring te voorkomen, is het van belang om vast te stellen wat een algemene en gemeenschappelijke ruimte is. Een algemene ruimte (ook wel door de wetgever aangeduid als gemeenschappelijke verkeersruimte) is een verkeersruimte waar ook bijvoorbeeld de hulpdiensten en "bestemmingsverkeer" zich beweegt om bij de woning te komen en huurder(s) geen eigen exclusief recht om te gebruiken. Een gemeenschappelijke ruimte is een ruimte waar huurders met eerbiediging van elkaars rechten een exclusief gebruiksrecht op hebben.

De kernvraag is: Is het schilderwerk aan algemene ruimte wel een kleine herstelling en daarmee voor rekening van de huurder?

II. Schilderwerk aan de gemeenschappelijke ruimte: voor huurder of verhuurder?

a. De wet: kleine herstellingen zijn voor de huurder

In artikel 217 boek 7:4 BW is vastgelegd dat de huurder de kleine herstellingen moet verrichten.

De eerste vraag is: Wat zijn kleine herstellingen conform de wet ex artikel 217 boek 7:4 BW?

De nota van toelichting zegt hierover: “de gedachte die aan het artikel ten grondslag ligt is dat voor rekening van de huurder zijn de herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij een normaal gebruik van het gehuurde door een huurder voordoet”.

Met andere woorden: werkzaamheden die doorgaans bij normaal gebruik voor de huurder zijn. Meer specifiek gaat het om werkzaamheden:

- die eenvoudig zijn en die door een gemiddelde huurder zelf kunnen worden verricht en waarbij het niet nodig is de verhuurder “lastig te vallen” of
- die naar de “normale maatstaven van het algemene verkeer”/de “algemene verkeersopvatting” voor de huurder zijn.

De huurder moet het onderhoud zelf kunnen uitvoeren, volgens de toelichting. Of de huurder het onderhoud zelf kan uitvoeren moet naar objectieve maatstaven beantwoord worden. Wanneer de huurder een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat de huurder het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Dit kan de verhuurder zijn (servicekosten).

Wat zijn dan kleine reparaties bij woonruimte? Wat is de geest van deze wettelijke regeling?

Voor woonruimte is dit nader uitgewerkt in een lijst met een opsomming van concrete werkzaamheden: het Besluit Kleine Herstellingen. In deze lijst is zoveel mogelijk de rechtspraak gevolgd en zo nodig verder uitgewerkt, die zich sinds het einde van de jaren tachtig heeft ontwikkeld mede op het terrein van het doorberekenen van kosten.

Van deze lijst voor woonruimte kan niet worden afgeweken. De lijst is overigens geen limitatieve opsomming maar er wordt wel terughoudend omgaan met toevoegingen aan de lijst.

In het Besluit staan bij de concrete werkzaamheden voor de huurder soms verschillende maatstaven. Bij sommige herstellingen staat een “bereikbaarheids-” en/of een “zonder noemenswaardige kosten”-criterium. Dit houdt in dat als een herstelling met “noemenswaardige kosten” moet worden verricht of gelet op bepaalde criteria “onbereikbaar” is de herstelling voor onderhoud van de verhuurder is.

De insteek van het Besluit kleine herstellingen (verder in dit stuk “het Besluit”) blijft dat een huurder in beginsel niet voor omvangrijke kosten mag komen te staan bij het onderhoud van het gehuurde.

Dit geldt zeker daar waar de beperking “zonder noemenswaardige kosten” in het Besluit uitdrukkelijk wordt aangehaald. Dit betekent omgekeerd niet dat als een werkzaamheid níet dit beperkend criterium heeft de werkzaamheid voor de huurder is: hoe omvangrijk ook. De wetgever heeft met “het zonder noemenswaardige kosten-criterium” enkel willen aangeven dat - als het de toets van “zonder noemenswaardige kosten” niet kan doorstaan- de betreffende herstelling sowieso voor de verhuurder is.

Er zijn dus herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen. Een goed voorbeeld is het onderhoud van de tuin (letter l van het Besluit), welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Ook kan je hier denken aan wat de nota van toelichting stelt bij de letter a van het Besluit kleine herstellingen: “het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig behangen van binnenmuren”. Waarover hieronder meer.

Het hoofduitgangspunt van het Besluit blijft dat bij woonruimte het werkzaamheden betreft zijn die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, de algemene verkeersopvatting en naar normaal gebruik voor een huurder zijn. En dat een huurder in principe niet voor omvangrijke kosten mag komen te staan, tenzij dit in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is (inrichten tuin en huis).

Samengevat:

Kleine herstellingen bij woonruimte omvatten (geest Wet en Besluit waarin neerslag is van jurisprudentie):

- iets kleins waarmee je de verhuurder niet lastig valt
- geen specialistische kennis voor vereist is
- huurder kan zelf doen met huis- tuin- en keukengereedschappen
- gewoonlijk voor huurder
- in principe geen omvangrijke kosten tenzij
- naar verkeersopvatting/gebruik of gewoonte voor huurder (inrichting privétuin en onderhoud tuin)

b. De rechtspraak

1. Kantonrechter Amsterdam

Ook de kantonrechter (als voorzieningenrechter) oordeelde in Amsterdam op 29 april 2010 (WR 2011,34) dat bij de samenstelling van de lijst van kleine herstellingen als uitgangspunt is genomen dat het onderhoud en herstellingen betreft die door de huurder zelf kunnen worden uitgevoerd en geen noemenswaardige kosten meebrengen. En ook dat de lijst niet limitatief is maar wordt begrensd tot werkzaamheden die onderhoudstechnisch eenvoudig uitvoerbaar zijn en waarvoor geen specialistische kennis nodig is.

2. De door jullie aangehaalde uitspraak van Rechtbank Den Haag van 15 september 2010 WR 2011, nr 7

De rechter geeft in deze uitspraak aan dat servicekosten mogen worden berekend (redactie: mits overeengekomen) voor door de verhuurder uitgevoerd onderhoud dat de huurder naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren, maar daar in het concrete geval niet toe in staat is. De rechter maakt hier met “maar daar in het concrete geval niet toe in staat is” overigens een foutieve toevoeging. Namelijk alsof het een voorwaarde is.

Dat staat niet in de Nota van Toelichting. Er staat namelijk:

“De vraag of de huurder het onderhoud zelf kan uitvoeren moet naar objectieve maatstaven beantwoord worden. Wanneer de huurder een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat de huurder het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Wanneer de huurder het door de verhuurder laat uitvoeren kan deze de kosten als servicekosten in rekening brengen.”

De Nota van Toelichting bedoelt dus: of het onderhoud door de huurder zelf kan worden uitgevoerd moet objectief (naar een gemiddelde huurder) beoordeeld worden. Dát zijn de herstellingen die voor de huurder zijn en welke de verhuurder als die deze verricht in de servicekosten mag doorberekenen.

Vervolgens bedoelt de nota dat als een huurder vanwege persoonlijke beperkingen of onvermogen de kleine herstelling niet kan verrichten, hij het door een ander moet laten uitvoeren op zijn kosten: eventueel door de verhuurder via de servicekosten.

Conclusie: ook de rechter geeft in deze uitspraak dat servicekosten eerst mogen worden berekend als het onderhoud *naar objectieve maatstaven* voor de huurder is.

Vervolgens geeft de rechter in deze zaak aan dat (omdat de huurcommissie aangeeft dat algemeen aanvaard is dat bij een appartementencomplex de schilderwerkzaamheden in een trappenhuis en de algemene toegang aangemerkt wordt als buitenschilderwerk) dat dat in deze zaak niet zo is omdat er een wezenlijk verschil is. De rechter stelt dat verkeersruimten van een appartementencomplex met zelfstandige woonruimte verschillen wezenlijk van die van het studentenhuis in deze rechtszaak omdat direct na de voordeur het huis begint en in de verkeersruimte direct daarna wordt gefeest en geleefd.

Met andere woorden: het is algemeen aanvaard dat een trappenhuis en algemene ruimten wordt aangemerkt als buitenschilderwerk. Maar zodra de ruimten achter een voordeur zitten en niet algemeen door een ieder als doorgangsruijme/verkeersruimte maar als leef- en (het daadwerkelijke verblijven en wonen) worden gebruikt dan betreft het binnenschilderwerk (gemeenschappelijke ruimte). In deze zaak van het studentenhuis begint het woonhuis/wonen/leven concreet na de voordeur.

Het binnen schilderwerk in een wooncomplex als het onderhavige wooncomplex voor studentenhuisvesting is ondermeer vanwege deze motivering voor rekening van de huurder. En dient daarom te worden aangemerkt als binnenschilderwerk in de zin van BKH letter a.

c. De huurcommissie

Ook de huurcommissie schrijft in haar beleidsboek van ná de uitspraak van de rechtbank Den Haag en ook alle latere aanpaste versies:

Servicekostenbeleid huurcommissie oktober 2012 pag 52

“Zelfstandige woonruimten: “Het schilderwerk in/aan de gemeenschappelijke verkeersruimten bij zelfstandige woonruimte (galerijen, trapportalen, e.d.) valt onder het zogenaamde buitenschilderwerk en zijn voor rekening van de verhuurder. Het binnenschilderwerk voor gemeenschappelijke ruimten (recreatieruimten e.d.) is voor rekening van de verhuurder.

Onzelfstandige woonruimten: Bij kamerverhuur worden ruimten gemeenschappelijke gebruikt (keuken, badkamer, gemeenschappelijk verblijfsruimte, etc.). Het door de verhuurder uitgevoerde schilder-, behang- en witwerk in de door de huurders gemeenschappelijke gebruikte ruimten komt voor doorberekening aan de kamerhuurders in aanmerking, indien is overeengekomen dat de verhuurder dat werk verricht. Het risico van niet vooraf overeengekomen dat de verhuurder die werkzaamheden verricht, is voor rekening van de verhuurder”.

Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten, versie juni 2017 pag 22 én

Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten, versie 1 juni 2018 Pagina 29

“Schilderwerkzaamheden Als schilderwerkzaamheden (en/of behangen en witten) niet uitdrukkelijk zijn overeengekomen, worden ze geacht uitgevoerd te zijn om de woonruimte verhuurbaar te maken. De kosten voor deze werkzaamheden kunnen dan niet aan de huurder worden doorberekend.

Slechts als de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verzoekt dergelijke werkzaamheden uit te voeren, kunnen de kosten hiervan bij de huurder in rekening worden gebracht. Deze kosten kunnen, gelijk aan de gebruiksvergoeding voor roerende zaken, over een periode van vijf of tien jaar worden doorberekend.

Een tweede mogelijkheid voor het doorberekenen van de kosten van schilderwerkzaamheden doet zich voor bij onzelfstandige woonruimten. Het schilderwerk in de gemeenschappelijke ruimten als een keuken, badkamer of gemeenschappelijke huiskamer kunnen aan de huurders doorberekend worden. Ook hier geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding en een gelijke verdeelsleutel over het aantal onzelfstandige woonruimten dat gebruik maakt van de geschilderde ruimten”.

Conclusie: ook de huurcommissie vindt dat het witten van de binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig behangen van de muren eerst een kleine herstelling (en dan door te berekenen in de servicekosten) als het binnen het concrete woon- leefgedeelte van het gehuurde ligt en dus niet als het algemene ruimtes dan wel gemeenschappelijke verkeersruimtes betreft.

d. Objectieve normen van huurdersonderhoud

Gelet op de bedoeling en de geest van de wet en het Besluit, de toets van de objectieve maatstaven welke onderhoudswerkzaamheden een huurder moet uitvoeren wordt met de letter a van het Besluit het volgende bedoeld.

Het Besluit geeft aan het witten van binnenmuren en plafonds en het binnenhoutwerk en zonodig behangen van binnenmuren. Het past in de geest van de wet en de verkeersopvatting, dat hiermee bedoeld wordt de ruimten achter de voordeur waar "geleefd" /"gewoond" wordt (de gemeenschappelijke ruimten).

Ook zijn er huurrechtsspecialisten die stellen dat de wetgever bij het opstellen van de letter a een zelfstandige eengezinswoning voor ogen had (dus woon-/leefruimten achter de voordeur als keuken, badkamer, slaapkamer, woonkamer).

Dit past ook in de verkeersopvatting en de praktijk/algemene gang van zaken bij verhuur van woningen en de gebruikelijke verdeling van verhuurders- en huurderswerkzaamheden. In de praktijk schildert geen enkele huurder de trappenhuizen of denkt dat tot zijn verantwoording behoort. Ook verhuurders zien dit overall als hun onderhoudsplicht (algemene ruimte).

III. Conclusie

Schilderwerkzaamheden aan trappenhuizen, galerijen, trapportalen en dergelijke verkeersruimten die tot de algemene ruimten behoren zijn buitenschilderwerk en naar objectieve maatstaven werkzaamheden die een verhuurder moet verrichten. Dit blijkt uit de geest van de wet en het Besluit. Maar ook uit de uitspraak van de Kantonrechter van Den Haag van 15 september 2010. Ook het beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten van de huurcommissie onderschrijft dit. De praktijk van de verhuur in Nederland werkt overigens in zijn algemeenheid zo en meer bijzonder bij het Woonstadbezit dat niet onder het label Stadswonen valt.

SHS is dan ook van mening, dat op basis van hiervoor genoemde argumenten, in retrospectief, alle ten onrechte in rekening gebrachte kosten aan huurders geretourneerd dienen te worden.

Planning

We ontvangen graag op of voor 21 juni 2019 de contourschemen van de reactie op ons advies en op of voor 28 juni de definitieve reactie. Indien er behoefte is om binnen deze periode hierover in overleg te gaan, staan wij daar voor open.