Retouradres: Crooswijksesingel 34, 3034CJ Rotterdam

DVLP Advocaten
T.a.v. L. Birnie
Weteringschans 53-1
1001 NH AMSTERDAM

Uitsluitend per e-mail: birnie@dvlp.nl

Rotterdam, concept 2024

Betreft	HV Maaskwadrant / Vivada Properties IX Rotterdam
Ons kenmerk	RS230173
E-mail	scheltes@sociaaladvocatenrotterdam.nl
Telefoon	010-4044086
Uw kenmerk	D1200726

CONCEPT

Geachte mevrouw Birnie,

Uw brief van 23 februari jongstleden heb ik besproken met mijn cliënte. Hieronder volgt de reactie van mijn cliënte.

U stelt dat de artikelen 5 en 5a WOHV elkaar uitsluiten. Dat lijkt mij een juiste conclusie. Ik heb slechts de vraag opgeworpen of artikel 5a WOHV van toepassing zou zijn.
In ieder geval zijn de artikelen 3 lid 2 sub j en 5 lid 1 WOHV van toepassing. Mijn cliënte is van mening dat uw cliënte ten onrechte het voornemen tot wijziging van het beleid destijds niet aan mijn cliënte ter advisering heeft voorgelegd.

In 2019 had Bouwinvest voor de huurders in het complex een servicepakket dat bestond uit kosten voor energie van de gemeenschappelijke ruimten, die werd geleverd door Eneco, kosten voor drinkwater, dat werd geleverd door Evides, en kosten voor schoonmaak en glasbewassing, die werden geleverd door Barnhoorn. Toen Vivada in 2020 eigenaar werd, nam het alle overeenkomsten van deze servicekosten over.

In datzelfde jaar wijzigde de overeenkomst voor de levering van energie. MVGM, de beheerder, sloot toen een leveringsovereenkomst met Main Energie. Dit bleek echter niet in het belang van de huurders van de complexen te zijn, omdat de kosten voor de levering van energie door Main Energie veel hoger uitvallen dan die van levering door andere leveranciers. Kennelijk is dit een belang van MVGM, die exclusief met Main Energie overeenkomsten voor de energielevering aan alle door haar beheerde complexen sluit.

Mijn cliënte blijft bij haar stelling dat met de herziening van de leveringsovereenkomst voor energie sprake is van een wijziging van beleid en beheer van het servicekostenpakket, zodat Vivada in lijn met de artikelen 5 lid 1 en 3 lid 2 sub j WOHV over de wijziging van het beleid en beheer overleg met mijn cliënte had moeten voeren en haar in de gelegenheid had moeten stellen hierover advies uit te brengen.

In uw brief gaat u in op het oordeel van mijn cliënte dat de doorberekening van hogere servicekosten dan noodzakelijk, niet redelijk is. U vraagt zich af mijn cliënte alleen het doorberekenen van de laagst verkrijgbare tarieven redelijk acht.
Het antwoord daarop kan kort zijn, dat is niet het standpunt van mijn cliënte. Mijn cliënte ziet de begrenzing in hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd. Mijn cliënte vindt dat het wijzigen van een bestaande leveringsovereenkomst naar een overeenkomst die duurder is en dus voor huurders nadeliger is, niet redelijk is. Daar zou de huurcommissie het mee eens zijn, ware het niet dat de huurcommissie bij deze woningen, die merendeels geliberaliseerd zijn, niet bevoegd is hierover te oordelen.

Dat de gemiddelde tarieven van de huurcommissie in 2022 hoger liggen dan het tarief van Main Energie, zegt niets over het feit dat de tarieven van Eneco aanzienlijk lager waren, namelijk 37% respectievelijk 45%. Dat uw cliënte zonder mijn cliënte daarover te informeren laste van de huurders een overeenkomst met een veel hoger tarief heeft gesloten, is het probleem. Dat is onredelijk.

De tarieven van Eneco in 2022 die mijn cliënte noemt, € 0,0678 (dal) en € 0,0772 (piek), zijn gebaseerd op de offerte van Eneco van 1 juli 2021 voor de periode 1-1-2022 tot en met 31-12-2024, die u hierbij als ***bijlage*** bij deze brief aantreft. Was het contract met ingang van 2021 gesloten dan hadden de bedragen per kWh rond de € 0,05 (dal) en € 0,06 (piek) gelegen, zo blijkt uit deze offertebrief. De doorberekeningen op basis van deze tarieven treft u eveneens aan als ***bijlage*** bij deze brief.
De offerte van Eneco is duidelijk over het aanbod, deze is zakelijk en gericht op wooncomplex Maaskwadrant, geoffreerd op 1 juli 2021 en voor een periode van drie jaren. Hoeveel duidelijker wil uw cliënte het nog hebben?

Mijn cliënte herhaalt haar verzoek aan u om een voorstel te doen waarmee de te hoge doorberekening van elektriciteitskosten voor de gemeenschappelijke ruimten over 2022 en 2023 wordt gecompenseerd en voorts op korte termijn met mijn cliënte serieus in overleg te treden over toekomstige overeenkomsten voor de levering van elektriciteit voor de gemeenschappelijke ruimten.

Met vriendelijke groet,

Rogier Scheltes