



woonbond

de stem van hurend nederland

Servicekosten

De regels en de praktijk



Programma

Poll

- Servicekostenregels waar elke verhuurder zich aan moet houden....
- Klopt de afrekening?
- “Lastposten.....”
- Bezwaar maken?

Burgerlijk Wetboek titel 4, boek 7

- ‘Huurprijzen en andere vergoedingen’
- Artikelen 259, 260 en 261: servicekosten
- Voor geliberaliseerde huur gelden *alleen* 259 en 261.1.: geen procedure mogelijk bij de Huurcommissie.



Deze regels uit het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht! (art.265)

Wat is wat?

Vraag 1

Artikel 7:237, derde lid van het Burgerlijk Wetboek:

- Servicekosten: “Vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd kunnen worden in verband met de bewoning van de woonruimte”
- Een eigen meter voor gas, water en elektra?
Dat heet sinds 2014 (de warmtewet): “nutsvoorzieningen met een individuele meter”

7 belangrijke regels uit het Burgerlijk Wetboek





Regel 1: Artikel 7:259, lid 1 BW

- Servicekostenbedrag moet met de huurder zijn *overeengekomen*.
- Meestal in de huurovereenkomst.





Regel 2: Artikel 7:259, lid 1 BW

- Afrekening op basis van werkelijke en redelijke kosten.
- Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte art.18
 - Toetsingscriteria Huurcommissie
- Redelijke kosten?





Regel 3: Artikel 7:259, lid 2 BW

- Afrekening binnen een half jaar na afloop kalenderjaar. Dus uiterlijk 30 juni.
 - Andere termijn van 12 maanden? Dan vóór 1 juli van het jaar dat volgt op het jaar waarin de termijn afliep.
- Afrekening niet op tijd?
 - Huurder kan verhoging voorschot weigeren
 - Naar de Huurcommissie (gereguleerd huurcontract)
 - **Nieuw:** *voordat* de huurder naar de Huurcommissie kan moet hij eerst de verhuurder verzoeken om een afrekening.

Eisen aan de afrekening

- Duidelijk moet zijn welke kostenposten het betreft en wat je daar voor betaalt
- De manier van berekenen moet vermeld worden (verdeelsleutel)





Regel 4: Artikel 7:259, lid 4 BW

- Elke huurder heeft recht op inzage van de stukken die ten grondslag liggen aan de afrekening.
- Facturen, contracten....





Regel 5: Artikel 7:261, lid 1 BW

- Verhoging voorschotbedrag mag:
 - Na overeengekomen uitbreiding van het pakket
 - Na het verstrekken van de afrekening waaruit blijkt dat dat redelijk/nodig is.





Regel 6: Artikel 7:262, lid 2 BW

- Wijziging van dienst en het daarbij behorende voorschotbedrag?
- 70% instemming nodig van de huurders in een huurwoning als het gaat om een collectief aan te bieden dienst.
- Huurders in “gemengd” complex?



Bewonerscommissie of huurdersorganisatie volgens de Overlegwet (WOHV)?

- Artikel 3.2. letter f: 'samenstelling, prijs en kwaliteit van het servicekostenpakket'
- Artikel 3.2 letter j: 'overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en beheer'
- Bij 'wijzigingen in beleid of beheer':
 - Recht op overleg
 - Recht op advies volgens de adviesprocedure uit de wet
 - En soms ook instemmingsrecht als dat afgesproken is in een samenwerkingsovereenkomst

Instemmingsrecht op servicekostenbeleid voor de huurdersorganisatie op centraal niveau.



Regel 7: Artikel 7:260 BW

Voor “gereguleerde” huurders:

- Landelijke Huurcommissie is scheidsrechter
- Bezwaar over de afrekening of geen afrekening gekregen?
 - Eerst naar de verhuurder
- Geen overeenstemming over de afrekening?
- Huurcommissie kan dat toetsen.
- Uitspraak is bindend, tenzij één van de partijen naar de rechter gaat.

Geliberaliseerde huurprijs?

- Kantonrechter is de scheidsrechter.
- In huurcontract of per geschil kan worden afgesproken advies te vragen aan de huurcommissie.
- Oók bij geliberaliseerde huur toetsing op basis van werkelijke en redelijke kosten.
- Hoge Raad uitspraak april 2020 (ECLI:NL:HR:2020:808).



Twee wettelijke 'besluiten'

- Besluit Servicekosten.
- Lijst van 11 zaken die *in elk geval* als servicekosten in rekening mogen worden gebracht.
- Daarin opgenomen: Besluit kleine herstellingen (huurdersonderhoud)

1. Warmtevoorzieningen gemeenschappelijke ruimtes
2. Elektriciteit, gas en water gemeenschappelijke ruimtes
3. Roerende zaken
4. Kleine herstellingen
5. Huisvuil
6. Huismeester
7. Signaallevering
8. Elektronische apparatuur
9. Verzekeringen
10. Fondsen
11. Administratiekosten

Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten

Beleidsboek van de Huurcommissie geeft aan:

- wat in rekening gebracht mag worden (en wat niet)
- manier waarop die kosten verdeeld moeten worden

Verdeelsleutel

- De kosten worden meestal gelijk over het aantal appartementen verdeeld.
- Uitzonderingen:
 - Een huurder die in een woning woont die geen gebruik maakt *en ook niet hoeft te maken* van gemeenschappelijke ruimtes hoeft daar ook niet aan mee te betalen.
 - De collectieve stookkosten

Collectieve stookkosten en geen eigen meter?

- Verdeling:
 - Vaste kosten (35%) gelijk over het aantal woningen
 - Variabele kosten (65%) op basis van 'verbruikseenheden' of naar vloeroppervlakte



Administratiekosten

- Boekhouding (inboeken rekeningen).
- Aflezen en verwerken meterstanden.
- Opstellen afrekening per bewoner.
- Kosten op basis van percentage:
 - Warmtelevering max. 2%; als uitbesteed max. 1%
 - Overige: max. 5%

Roerende zaken

- Niet 'aard- en nagelvast' verbonden aan de woning.
Bijvoorbeeld:
 - Boiler
 - Keukenapparatuur
 - Meubilering, stoffering en overige inboedel
 - Zonnepanelen
 - Zonwering
- Kosten op basis van afschrijving

Kleine herstellingen

- Huurdersonderhoud dat door de verhuurder wordt gedaan mag als servicekosten in rekening worden gebracht
 - Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten
 - Ramen wassen
 - Tuinonderhoud
 - Lampen vervangen
 -
- Afrekenen op basis van werkelijke kosten
- De kleine lettertjes.....

Huurdersonderhoud: wat wel, wat niet?

- Voor zover bereikbaar:
ramen, rioleringen, ventilatiekanalen, dakgoten zijn verantwoordelijkheid huurder *voor zover voor de huurder bereikbaar*.
 - Dakgoot eengezinswoning wordt gezien als bereikbaar.
- Wassen onbereikbare ramen?

- Huurcommissie:
indien onbereikbaar: verhuurder betaalt de kosten van het bereikbaar maken; huurder betaalt arbeidsloon.
- Maar: rechter Den Bosch 2007 én rechter Maastricht 2011:
verhuurder betaalt alles.
- Gerechtshof Amsterdam: april 2012;
Huurcommissie heeft gelijk
- Hof Den Haag november 2013:
verhuurder moet alles betalen als onbereikbaar.
- Huurcommissie houdt vast aan eigen beleid



Huurdersonderhoud: wat wel, wat niet?

De kosten van onderhoud aan en vervanging van onderdelen van technische installaties; en

De kosten voor het vervangen van onderdelen in de woonruimte (hang- en sluitwerk, schakelaars..., reparatie glasschade) zijn *alleen* voor rekening van de huurder als het gaat om niet-noemenswaardige kosten.

Huurdersonderhoud: wat wel, wat niet?

- De kosten van het onderhoud aan en vervanging van onderdelen van technische installaties mogen *alleen* bij de huurder in rekening gebracht worden als het technisch eenvoudig is en als er geen specialistische kennis voor nodig is.
- CV onderhoud?

Huismeester

- Alléén de kosten voor zover hij diensten levert voor de huurders zoals: post verspreiden, onderhoudsklusjes.....
- Huurcommissie hanteert een maximaal uurtarief van € 39,-.
- Dus: belangrijk: inzicht in uren en taken.
- Als dat er niet is:
70% huurder-30% verhuurder

Termijnen bij de huurcommissie

- Toetsing afrekening kan tot 2 jaar nadat de afrekening verstrekt had moeten zijn.
- Minimaal betwist bedrag moet € 36,- zijn.
- Huurder betaalt € 25,- aan leges om procedure te kunnen starten.
- Als verhuurder geen stukken stuurt, kan de betalingsverplichting op € 0,00 worden gesteld!

Bijbetalen of terugkrijgen?

- Vordering tot bijbetalen (door de verhuurder) of terugkrijgen (door de huurder) is geldig tot 2 jaar na de datum waarop de afrekening verstrekt had moeten zijn.
- Daarna is geen verrekening meer mogelijk.

Bedankt voor uw aandacht!

