

Derving servicekosten door leegstand

In een complex worden voor het leveren van diensten collectief kosten gemaakt. Als een woning in een complex door huurbeëindiging tijdelijk leegstaat (zogenaamde frictieleegstand), worden er gedurende die periode geen servicekosten voor dit adres betaald. De collectieve kosten lopen echter wel gewoon door, net alsof de woning wel bewoond wordt. De Huurcommissie is van mening dat het bij de afrekening in rekening brengen van derving door leegstand is toegestaan tot een maximum van 2% van de overige servicekosten. Zijn de kosten van de leegstaande woning(en) echter lager dan 2% van de overige totale servicekosten, dan is het slechts toegestaan dit lagere percentage als derving door leegstand in rekening te brengen.

Opmerking 1: indien een complex bestaat uit zowel woonruimten als bedrijfsruimten mogen de dervingskosten die betrekking hebben op de bedrijfsruimten niet bij de huurders van de woonruimten in rekening worden gebracht.

Opmerking 2: de dervingskosten wegens leegstand hangen zo nauw samen met de overige servicekosten dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen behoeven te worden.

Opmerking 3: dervingskosten die zijn ontstaan door wanbetaling (derving wegens oninbaar) komen uitdrukkelijk niet voor doorberekening in aanmerking. Deze behoren tezamen met de derving van servicekosten, althans voorzover deze 2% van de gemeenschappelijke servicekosten te boven gaan, tot het ondernemersrisico.

Een voorbeeld berekening derving servicekosten door leegstand is opgenomen onder het hoofdstuk administratiekosten.