

Servicekosten

1 Juli 2004 – 1 juli 2005

A. Wat zijn servicekosten

Servicekosten zijn alle kosten die op grond van de huurovereenkomst bovenop de (kale) huurprijs aan de huurder in rekening mogen worden gebracht die betrekking hebben op leveringen en diensten vanwege de verhuurder.

Er zijn woonservice kosten en overige servicekosten. Servicekosten die betrekking hebben op dienstverlening voor het wonen, de zogenoemde woonservicekosten zijn:

- 1 De kosten voor het verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, inclusief stookkosten.
- 2 Een vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering. Als meubels en stoffering zijn meeverhuurd, kan 20% van de verkoopwaarde als vergoeding in rekening worden gebracht.
- 3 De kosten van alle overige overeengekomen leveringen en diensten. Met betrekking tot het wonen. Hieronder vallen bijvoorbeeld het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, ramen wassen, schoorsteenvegen, afvoer van vuilnis, een huismeester, verlichting van gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van gemeenschappelijke tuinen en groenstroken.

Wat valt er niet onder woonservicekosten en zijn overige servicekosten?

Die kosten die onder punt 1, 2 of 3 vallen, bijvoorbeeld andere vormen van dienstverlening zoals maaltijdverstrekking, verpleging, alarmservice en dergelijke zijn geen woonservicekosten. Dit zijn zogenoemde zorgservicekosten. Over deze soorten servicekosten kan de huurcommissie geen uitspraak doen, omdat de beoordeling van die kosten niet binnen de bevoegdheid van de huurcommissie ligt. Alleen de rechter kan uitspraak doen over geschillen over deze zorgservicekosten.

Zijn servicekosten altijd gescheiden van de kale huur?

Als in een huurovereenkomst niet (alle) servicekosten zijn afgesplitst van de kale huur, is er sprake van een all in-huur. De huurder weet dan niet precies hoeveel servicekosten hij betaalt. Dit kan in het nadeel zijn van de huurder. Hij doet er dan verstandig aan eerst nadere informatie bij de verhuurder te vragen. Als er sprake is van all in-huur, kan de huurder (en in bijzondere gevallen ook de verhuurder) de huurcommissie vragen een uitspraak te doen over de geldende huurprijs en het voorschotbedrag voor servicekosten (zie www.vrom.nl/allinhuur). Aan het indienen van een verzoekschrift bij de huurcommissie zijn kosten verbonden.

Vallen onderhoudskosten ook onder de servicekosten?

In principe is de huurder zelf verantwoordelijk voor kleine herstellingen. Denk aan witten, binnenschilderwerk en behangen, hang- en sluitwerk van ramen en deuren, onderhoud van waterleidingkranen, kleine voorzieningen aan elektrische installaties, schoonhouden en ontstoppen van goten, gootstenen, vaste wastafels en wc's, het onderhoud van de tuin en het vervangen van gebroken ruiten, doch alleen voor zover deze voorzieningen voor de huurder bereikbaar zijn.

De overige reparaties die niet als kleine herstellingen kunnen worden aangemerkt moeten in principe worden uitgevoerd en betaald door de verhuurder. Huurt de huurder een boiler, geiser en dergelijke van een energie- of nutsbedrijf, dan regelt hij met hen afspraken over aanschaf-, onderhouds- en keuringskosten. Zie meer over de onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder: www.vrom.nl/onderhoud.

Natuurlijk kan de huurder met de verhuurder overeenkomen dat onderhoudsverplichtingen die eigenlijk voor huurders rekening zijn, toch worden uitgevoerd door de verhuurder. De kosten daarvan kunnen dan als servicekosten in rekening worden gebracht.

Zijn belastingen ook servicekosten?

Belastingen en heffingen (rioolrechten, onroerende-zaakbelasting) zijn geen servicekosten want de verhuurder heeft daarvoor immers geen dienst verleend aan de huurder. Deze kosten mogen dus ook niet als servicekosten aan de huurder worden doorberekend. De verhuurder kan die lasten en belastingheffingen wél aan de huurder doorberekenen als een afzonderlijke betalingsverplichting (dan voor huur en servicekosten) indien hij hiervoor een aanslag van de gemeente heeft ontvangen en de huurder niet al zelf deze belasting aan de gemeente betaalt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de gemeentelijke onroerende-zaakbelasting voor een gebruiker van een woning.

Wat zijn woonservicekosten?

In ieder geval zijn de volgende servicekosten woonservicekosten. Geschillen over deze servicekosten kan de huurder aan de huurcommissie ter toetsing voorleggen.

1. Warmtevoorzieningen

- de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, of een andere vorm van energie voor het verwarmen van de woning en de gemeenschappelijke gedeelten
- het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters

2. Nutsvoorzieningen

- de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de woning en in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen
- het gebruik en het aflezen van meters (ander gebruik dan voor het verwarmen van de woning; dus drinkwater, verlichting, mechanische ventilatie, energie voor koken, enz.), het verwerken van de opnamen van de meters in het servicekostenoverzicht (afrekening servicekosten) en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Roerende zaken

De roerende zaken die de verhuurder volgens het huurcontract aan de huurder ter beschikking heeft gesteld in de woning of mede ter beschikking heeft gesteld in de gemeenschappelijke gedeelten; in ieder geval de volgende roerende zaken:

- (roerende) apparatuur voor het verwarmen van water, zoals geisers en boilers;
- (niet-inbouw)keukenapparatuur;
- kachel;
- meubilering, stoffering en overige inboedel.

4. Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die volgens de regelgeving voor rekening van de huurder komen (zie www.vrom.nl/onderhoud), maar volgens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan de woning of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

5. Huisvuil

Diensten voor afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

- het verstrekken van vuilniszakken aan de huurder;
- het in gebruik geven van een vuilniscontainer;
- het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

6. Huismeester

De volgende werkzaamheden van de huismeester voor toezicht, veiligheid en personele ondersteuning bij de bewoning:

- toezicht houden op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;
- toezicht houden op de veiligheid van de tot de woonruimten

- behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- post verspreiden;
- andere diensten die een goede bewoning bevorderen voor de bewoners van het woongebouw waarvan de woning deel uitmaakt, waaronder in elk geval het verrichten van de kleine herstellingen die voor rekening van huurders komen.

7. Signaallevering

Diensten voor centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer of andere elektronische apparatuur, waaronder in elk geval:

- roerende elektronische apparatuur in gebruik geven voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- kleine herstellingen verrichten aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- het abonnement afsluiten en instandhouden voor het centraal ontvangen van het signaal;
- auteursrechten betalen;
- vastrechtkosten en gesprekskosten betalen van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Elektronische apparatuur

Diensten voor het gebruik van elektronische apparatuur, apparatuur voor videobewaking, voor alarmering en voor datanetwerken, waaronder in elk geval:

- roerende elektronische randapparatuur in gebruik geven;
- kleine herstellingen verrichten aan de elektronische apparatuur.

9. Verzekeringen

Het voor de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort. Er moet dan wel aan de volgende drie voorwaarden worden voldaan:

1. Het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds houdt een aanwijsbaar voordeel in voor de huurder.
2. De verhuurder wendt de uitkeringen uit de verzekeringen of de opbrengsten uit het fonds alleen aan voor het doel van de verzekering of het fonds.
3. De verhuurder legt jaarlijks verantwoording af in het servicekostenoverzicht (afrekening servicekosten).

10. Gemeenschappelijke ruimten

De in 1 t/m 9 bedoelde zaken en diensten voor het gebruiksrecht van gemeenschappelijke gedeelten.

11. Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het servicekostenoverzicht (afrekening servicekosten) en de overige administratieve werkzaamheden voor de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, en de administratieve werkzaamheden van de overige in 1 t/m 10 bedoelde zaken en diensten.



B. Hoe zit het met de financiële doorberekening?

Hoe worden de servicekosten verrekend?

Meestal betaalt de huurder maandelijks een voorschot op de servicekosten. De verhuurder is verplicht jaarlijks een servicekostenoverzicht te verstrekken. De werkelijke servicekosten moeten jaarlijks met de betaalde voorschotten worden verrekend. In veel gevallen zal de verhuurder tegelijk met het overzicht van de servicekosten een voorstel doen voor wijziging van het maandelijks voorschot.

De verhuurder mag het voorschot niet verhogen zolang hij geen servicekostenoverzicht heeft verstrekt.

Wat staat er op het servicekostenoverzicht?

De verhuurder heeft thans nog de gelegenheid om tot het einde van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin het boekjaar van de servicekosten eindigt het servicekostenoverzicht te verstrekken. Als een boekjaar bijvoorbeeld loopt van 1 juli 2003 tot 1 juli 2004, heeft de verhuurder tot 31 december 2005 de gelegenheid een servicekostenoverzicht te verstrekken. Dit betekent dat de wettelijke termijn voor het verstrekken van een overzicht maximaal bijna 24 maanden bedraagt.

Let op: vanaf 1 januari 2005 moet de verhuurder jaarlijks een servicekostenoverzicht verstrekken over het voorgaande kalenderjaar (boekjaar van 1 januari t/m 31 december). Daarvoor heeft hij de tijd tot 1 juli volgend op het boekjaar. Voorbeeld: de verhuurder moet een servicekostenoverzicht over het kalenderjaar 2004 aan de huurder verstrekken vóór 1 juli 2005. In het servicekostenoverzicht moet elke kostensoort apart worden vermeld. Ook de wijze van berekening van het aandeel van de huurder moet in dit overzicht worden aangegeven. Zo kan de huurder nakijken of de kosten juist zijn berekend en of er nog iets valt te verrekenen. Zo'n overzicht moet ook worden verstrekt als de huurovereenkomst eindigt, bijvoorbeeld bij verhuizing of vertrek.

Wat als de huurder het niet eens is met het geldende voorschotbedrag?

De servicekosten worden bij de huur in rekening gebracht in de vorm van een voorschotbedrag. De daadwerkelijke kosten worden achteraf verrekend met de betaalde voorschotbedragen. Nu kan er enige tijd overheen gaan voordat de verhuurder de servicekosten verrekent met de betaalde voorschotbedragen. Als de huurder vindt dat hij een te hoog voorschotbedrag betaalt voor de overeengekomen service en diensten, kan hij daarover een uitspraak vragen van de huurcommissie.

Voor deze procedure moeten de huurder én de verhuurder € 11,00 aan leges betalen. Als de huurcommissie van oordeel is dat het voorschotbedrag aanzienlijk afwijkt van de te verwachten servicekosten, dan bepaalt de huurcommissie welk lager voorschotbedrag zij wel redelijk acht. De huurder en de verhuurder zijn "gebonden" aan de uitspraak, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering indient bij de rechter.

Wat kan de huurder doen als hij het niet eens is met de afrekening of geen afrekening ontvangt?

Is de huurder het niet eens met het kostenoverzicht of heeft hij dit niet tijdig ontvangen, dan wendt hij zich het beste eerst tot de verhuurder (eventueel samen met andere huurders). Hij vraagt de verhuurder nota's en rekeningen te laten zien, zodat hij het kostenoverzicht kan controleren. Leidt dit niet tot overeenstemming, dan kan de huurder of de verhuurder de huurcommissie inschakelen. De huurcommissie doet dan uitspraak over de betalingsverplichting van de huurder. De huurder en de verhuurder zijn "gebonden" aan de uitspraak, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van de uitspraak een vordering indient bij de rechter. Een verzoek aan de huurcommissie moet binnen twee kalenderjaren ingediend worden.

Let op: vanaf 1 januari 2005 moet de verhuurder jaarlijks vóór 1 juli een servicekostenoverzicht verstrekken over het voorgaande kalenderjaar (boekjaar van 1 januari t/m 31 december). Voorbeeld: de verhuurder moet een servicekostenoverzicht over het kalenderjaar 2004 aan de huurder verstrekken vóór 1 juli 2005. De huurder heeft dan tot 1 juli 2007 om een uitspraak van de huurcommissie te verzoeken.

De huurder én de verhuurder moeten voor deze procedure € 11,00 aan leges betalen. Als u een inkomen op bijstandsniveau hebt, kunt u de huurcommissie in sommige gevallen vrijstelling van deze kosten vragen.

Moet de huurder de afrekening betalen als hij het er niet mee eens is?

Ja, in beginsel moet dat, ook als hij een verzoek om uitspraak bij de huurcommissie heeft ingediend. De huurder is immers met de verhuurder overeengekomen dat hij voor de servicekosten betaalt. Maar de huurder kan wel proberen met zijn verhuurder overeen te komen dat de huurder pas hoeft te betalen als de huurcommissie uitspraak heeft gedaan.

Als de huurder de rekening wel heeft betaald en als de huurcom-



Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

missie later oordeelt dat een lager bedrag aan servicekosten redelijk is, dan kan de huurder het te veel betaalde bedrag terugvragen van de verhuurder.

Voor meer informatie:

Via www.vrom.nl/servicekosten vindt u meer informatie over servicekosten en ook informatie over andere huuronderwerpen. Bovendien kunnen huurders en verhuurders er belangrijke formulieren, modelbrieven en brochures downloaden.

Voor vragen over de servicekosten, onderhoud of huurverhoging kunt u ook bellen met de afdeling publieksvoorlichting van VROM (070-3395050), of neem contact op met het Secretariaat van de huurcommissie (0800-4887243). Het Secretariaat van de huurcommissie houdt ook inloopsprekuren. Kijk voor een inloopspreekuur bij u in de regio op www.huurcommissie.nl.

Dit voorlichtingsblad is een vrije weergave van de wettelijke voorschriften. Bij een juridisch geschil kan geen beroep worden gedaan op de inhoud van dit blad.