

**Servicekostenbeleid Huurcommissie
per 1 augustus 2003**

Vastgesteld door het Overleg Voorzitters Huurcommissie (OVH)
op 6 oktober 2003

VOORWOORD

Op 6 mei 2002 werd voor het eerst een algemene beleidsnotitie voor alle commissies met betrekking tot de servicekosten door de vereniging Overleg Voorzitters Huurcommissie (OVH) vastgesteld.

Nu ruim een jaar later dient deze beleidsnotitie naar aanleiding van een aantal recente ontwikkelingen te worden bijgesteld.

De Integrale Herziening Huurwetgeving 2^e tranche is met ingang van 1 augustus 2003 van kracht geworden. Dit betreft een verstrekkende wijziging in de tot dan toe geldende wetgeving.

De Hpw en Whc bestaan niet langer en zijn deels ondergebracht in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is de Uhw ingevoerd en zijn een tweetal voor de servicekosten van belang zijnde ministeriële besluiten aan de wetgeving toegevoegd.

Op het gebied van de servicekosten zijn niet onbelangrijke wijzigingen doorgevoerd en is een geheel nieuwe procedure, die de commissie nu ook in staat stelt uitspraak te doen over het tussen partijen overeengekomen voorschotbedrag m.b.t. de servicekosten, aan het arsenaal toegevoegd. Alleen deze ontwikkeling op zich maakte een herijking van het beleid al noodzakelijk.

Van de gelegenheid is tevens gebruikgemaakt om de ervaring die in de onderzoeks- en zittingspraktijk is opgedaan met het in mei 2002 vastgestelde landelijke beleid te evalueren en daar waar nodig aan te passen en opnieuw in een voor ieder toegankelijke algemene beleidsnotitie voor en van alle commissies neer te leggen. Bij de opstelling van de beleidsnotitie is getracht op logische wijze aansluiting te verkrijgen met de thans ingevoerde wetgeving. Per onderwerp is zowel het beleid voor de vaststelling van de betalingsverplichting ex art. 7:260 lid 1 BW, als het beleid voor het beoordelen van het voorschotbedrag ex art. 7:261 lid 3 BW vastgelegd.

Deze beleidsnotitie is in het najaar van 2003 besproken in de plenaire vergaderingen van de commissies. Wij verwachten ook nu weer dat deze beleidsnotitie zal bijdragen aan een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Wij hopen dat de beleidsnotitie het overleg tussen huurders en verhuurders over geschillen over de servicekosten zal bevorderen en daardoor het aantal onnodige geschillen zal doen verminderen.

Den Haag,
6 oktober 2003

INHOUDSOPGAVE

Algemeen	5
Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode	7
All in-prijzen	13
Eigendomsoverdracht inzake art. 7:260 BW-procedures	14
Fondsvorming	15
Overeenkomsten	16
Rechten en plichten	18
Redelijkheidstoetsing	19
Verdeelsleutels	20
Servicekosten op grond van het Besluit Servicekosten	21
Warmtevoorzieningen	23
Nutsvoorzieningen (gemeenschappelijk)	25
Nutsvoorzieningen (individueel)	27
Roerende zaken	29
Huisvuil	32
Huismeester	34
Flatwacht en buurtconciërge	36
Signaallevering	38
Elektronische apparatuur	39
Verzekeringen	41
Gemeenschappelijke ruimten	43
Administratiekosten	44
Servicekosten op grond van het Besluit Kleine herstellingen	47
Kleine herstellingen	49
Glasschade	53
Glazen wassen	55
Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten	57
Tuinonderhoud	58
Onderhoud installaties	60
Ontstoppen van leidingen en rioleringen	62
Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen	64
Lampen vervangen	66
Ongediertebestrijding	68
Overige onderdelen	69
Parkeervoorziening	71
Kamerverhuur	73
Overheidsheffingen	75
Derving servicekosten door leegstand	76
Bijlagen:	
1. Boek 7, Titel 4, afdeling 5 BW (Artt. 7:232 – 7:265 BW)	79
2. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Hoofdstuk I, II, III, IV en V §2)	87
3. Besluit Servicekosten	99
4. Besluit Kleine herstellingen	103
5. Schattingsmethode water- en energiekosten Huurcommissie	108

ALGEMEEN

Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode

Algemeen

1. Leges

Huurder en verhuurder dienen een legesvoorschot te betalen. Het voorschot bedraagt met ingang van 1 januari 2002 €11,00.

De termijn waarbinnen elke partij het legesvoorschot moet betalen, is vier weken na de verzending van de acceptgiro. De termijn van vier weken gaat lopen op de dag ná de feitelijke verzending, ervan uitgaande dat de partij(en) dan normaliter de acceptgiro via de post ontvangen. De termijn sluit precies vier weken na de dag van verzending (voorbeeld: woensdag verzenden = termijn sluit woensdag vier weken later om 24.00 uur).

Of een betaling tijdig is ontvangen of niet hangt af van het moment waarop de Huurcommissie het legesvoorschot op haar rekening heeft ontvangen. Dit ontvangstmoment wordt bepaald door de valutadatum van de bijschrijving op het rekeningafschrift van de Huurcommissie.

Op verzoek en onder bepaalde voorwaarden kan vrijstelling van het betalen van leges worden verleend. Verzoek om vrijstelling dient binnen de genoemde termijn van vier weken, te worden ingediend bij de voorzitter van de Huurcommissie.

2. Intrekking

Alleen indien de verzoeker binnen de betaaltermijn van de leges aangeeft geen prijs meer te stellen op een advies/uitspraak van de Huurcommissie, en wel voordat hij het voorschot heeft betaald, wordt de zaak administratief beëindigd. Partijen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. In dit ene geval zullen geen leges worden geheven.

Als de verzoeker later in de procedure aangeeft geen prijs meer te stellen op een advies/uitspraak van de Huurcommissie, dan volgt een niet-inhoudelijk(e) advies/uitspraak waarin alleen nog wordt aangegeven wie de leges verschuldigd is (huurder of verhuurder).

Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode verzoek ex art 7:260 lid 1 BW

Om tot het vaststellen van de **betalingsverplichting** voor de servicekosten door de Huurcommissie te komen, dient de verzoeker aan een aantal, al dan niet in de wet genoemde, voorwaarden (vormvereisten) te voldoen.

1. Het verzoek in het algemeen

Als huurder en verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over wat de betalingsverplichting van de huurder over de servicekosten is over enig boekjaar, kunnen zij de Huurcommissie verzoeken die verplichting vast te stellen.

Huurder en verhuurder of beiden kunnen het verzoek indienen.

N.B.: Dit verzoek kan niet beoordeeld worden als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Indien er duidelijk sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, dan volgt een voorzittersuitspraak waarin de verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard.

2. Indieningstermijn

Artikel 7:259 BW

2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.

Het verzoek over enig kalenderjaar kan tot 24 maanden na afloop van de afrekeningstermijn van de verhuurder, zoals geregeld in art 7:259 lid 2 BW bij de Huurcommissie worden ingediend. De afrekeningstermijn voor de verhuurder loopt tot zes maanden na het einde van het kalenderjaar waarover wordt afgerekend.*1)

Schematisch weergegeven:

Boek-/kalenderjaar	Uiterste afrekeningdatum verh.	Uiterste indieningsdatum verzoek
2000	31 december 2001	31 december 2003 HPW
2001	31 december 2002	31 december 2004 HPW
2002	31 december 2003	31 december 2005 HPW
2003	31 december 2004	31 december 2006 BW ¹⁾
2004	30 juni 2005	30 juni 2007 BW
enz.		

*1) In de overgangswetgeving is bepaald dat deze afrekeningstermijn eerst met ingang van 1 augustus 2004 in werking treedt en derhalve nog niet kan worden toegepast op het kalenderjaar 2003.

De Algemene termijnenwet geldt. Dat betekent dat als de indieningstermijn eindigt in het weekend of op een algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag.

Als de verzoeker zijn verzoek *te laat* indient, zal in eerste instantie het verzoek aan de verzoeker worden geretourneerd met een begeleidend schrijven waarin de werking van de wet wordt uitgelegd. Indien de verzoeker in het verzoek persisteert, wordt hij niet-ontvankelijk verklaard in zijn verzoek. Dit gebeurt bij voorzittersuitspraak. De voorzitter zal zich alleen nog uitlaten over de verdeling van de legesplicht.

Als huurder of verhuurder het verzoek *te vroeg* indient, dat wil zeggen voordat de afrekeningstermijn van de verhuurder is verstreken en de verhuurder nog geen afrekening heeft verstrekt of schriftelijk heeft meegedeeld dat hij geen overzicht zal verstrekken, dan kan er nog geen behandeling plaatsvinden en zal in eerste instantie het verzoek aan de verzoeker worden geretourneerd met een begeleidend schrijven, waarin de werking van de wet wordt uitgelegd. Indien de verzoeker in het verzoek persisteert, geldt de navolgende acceptatie:

- Als het verzoek meer dan twee maanden te vroeg is ingediend, volgt een voorzittersuitspraak waarin verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard en veroordeeld in de leges.
- Als het verzoek twee maanden of minder te vroeg is ingediend, wordt het verzoek 'opgelegd'. Eerst nadat de afrekeningstermijn van de verhuurder is verstreken, zullen er verdere stappen worden ondernomen.

3. Wanneer is het verzoek compleet?

Dit verzoek kan zich op allerlei soorten kosten/bedingen richten.

Voor *ontvankelijkheid* van het verzoek dient in ieder geval aanwezig te zijn:

- het vastgestelde verzoekschriftformulier, of een brief waaruit de strekking van het verzoek duidelijk blijkt.

Voor de *inhoudelijke behandeling* van het verzoek heeft de Huurcommissie ook nog gegevens over het huurcontract nodig, zoals:

- de (schriftelijke) huurovereenkomst;
- de afrekening van de verhuurder;
- afschriften van rekeningen van verhuurder over de betreffende servicekostenposten.

Wat als het verzoek niet compleet is?

De ontbrekende stukken worden opgevraagd bij de meest gereede partij.

De Huurcommissie maakt onderscheid in het opvragen van ontbrekende gegevens tussen huurder en verhuurder:

- Huurder krijgt twee weken om ontbrekende gegevens aan te vullen (doorgaans gegevens die huurder al in zijn administratie beschikbaar heeft).

De bevoegdheid ten aanzien van het opvragen van gegevens bij de verhuurder is geregeld in art. 39 Uhw.

Artikel 39 Uhw

1. *De Huurcommissie kan, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van haar taak nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.*
2. *De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door de voorzitter van de Huurcommissie te bepalen.*
3. *Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.*

- Verhuurder krijgt vier weken om de ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen (de opvraagbrief wordt aangetekend verzonden en meldt de consequentie bij nalatigheid).

N.B. verhuurder hoeft niet altijd de stukken op te sturen, hij mag ook inzage verstrekken (onderzoek op het kantoor van de verhuurder). Uitdrukkelijk dient vermeld dat niet kan worden volstaan met het verstrekken van afschriften van grootboekkaarten, jaarrekeningen of andere soorten van overzichten doch dat afschriften van de aan de afrekening ten grondslag liggende facturen en/of betalingsbewijzen dienen te worden overgelegd.

Als de verhuurder totaal geen afrekening verschaft - eerst niet aan de huurder, vervolgens ook niet aan de Huurcommissie (ook niet na het verzoek van de Huurcommissie om ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen) - zal de Huurcommissie de betalingsverplichting als volgt vaststellen:

- T.a.v. gas/water/elektriciteit: een lage schatting, te weten 50% van de aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode (zie Bijlage 5) berekend bedrag voor het boekjaar. (Motivering: de huurder heeft doorgaans wel gas/water/elektriciteit geleverd gekregen, dus de dienst is zichtbaar wel geleverd, doch zonder afrekening is niet te achterhalen hoeveel gas/water/ elektriciteit is geleverd.) Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal de betalingsverplichting voor water worden bepaald aan de hand van het in die gemeenten geldende eenhedentarief.
- Roerende goederen op basis van een taxatie van de tweedehands verkoopwaarde.

- T.a.v. alle overige servicekostencomponenten: op nihil.

4. Routing/acceptatie

Voor de routing van de zaak, dat wil zeggen: hoe de zaak wordt voorbereid voordat de Huurcommissie oordeelt, is in eerste instantie bepalend of de verzoeker tijdig het legesvoorschot heeft betaald (zie artikel 7, lid 1 Uhw).

- Als de verzoeker niet tijdig heeft betaald, wordt hij niet-ontvankelijk verklaard in zijn verzoek. Dit gebeurt met een voorzittersuitspraak (art. 20 Uhw) waarbij de voorzitter, naast de niet-ontvankelijkheid, zich alleen nog zal uitlaten over de verdeling van de legesplicht.
- Als de verzoeker wel tijdig heeft betaald, zal de zaak in beginsel inhoudelijk worden onderzocht. Na het onderzoek zal er een hoorzitting plaatsvinden, waarna de uitspraak volgt. In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld kennelijk niet-ontvankelijk, omdat er overduidelijk sprake is van overschrijding van de indieningstermijn) kan de voorzitter onmiddellijk uitspraak doen (artikel 20 Uhw).

Of de wederpartij tijdig heeft betaald, is niet van belang voor de routing; het kan wel van belang zijn voor de inhoudelijke beoordeling door de Huurcommissie.

Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode verzoek ex art 7:261 lid 3 BW

Voordat de commissie overgaat tot de beoordeling van het tussen partijen overeengekomen **voorschotbedrag** dient de verzoeker aan een aantal al dan niet in de wet genoemde, voorwaarden (vormvereisten) te voldoen.

1. Het verzoek in het algemeen

De huurder dient op zijn verzoek gemotiveerd aan te geven waarom het verschuldigde voorschot aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten.

N.B.: Dit verzoek kan niet beoordeeld worden als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Indien er duidelijk sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, dan volgt een voorzittersuitspraak waarin de verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard.

2. Indieningstermijn

Voor verzoekschriften ex art 7:261 lid 3 BW geldt geen indieningstermijn.

3. Wanneer is het verzoek compleet?

Voor *ontvankelijkheid* van het verzoek dient in ieder geval aanwezig te zijn:

- het vastgestelde verzoekschriftformulier, of een brief waaruit de strekking van het verzoek duidelijk blijkt.

Voor de *inhoudelijke behandeling* van het verzoek heeft de Huurcommissie ook nog andere gegevens nodig, zoals:

- de (schriftelijke) huurovereenkomst;
- de samenstelling van de overeengekomen servicekosten en de daarvoor overeengekomen voorschotbedragen;
- de afrekening van de verhuurder over de laatste drie kalenderjaren;
- afschriften van rekeningen van verhuurder over de betreffende servicekostenposten.

De onderzoeksmethode inzake art 7:261 BW verzoeken is dwingend voorgeschreven in art. 19 lid 3 Uhw.

Artikel 19 lid 3 Uhw

De in het tweede lid bedoelde te verwachten servicekosten worden gesteld op het bedrag van de servicekosten, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke serviceposten, verhoogd met het percentage waarmee het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten.

Wat als het verzoek niet compleet is?

De ontbrekende stukken worden opgevraagd bij de meest gereede partij.

De Huurcommissie maakt onderscheid in het opvragen van ontbrekende gegevens tussen huurder en verhuurder:

- Huurder krijgt twee weken om ontbrekende gegevens aan te vullen (doorgaans gegevens die huurder al in zijn administratie beschikbaar heeft).

De bevoegdheid ten aanzien van het opvragen van gegevens bij de verhuurder is geregeld in art. 39 Uhw.

Artikel 39 Uhw

- 1. De Huurcommissie kan, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van haar taak nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.*
- 2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door de voorzitter van de Huurcommissie te bepalen.*
- 3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.*

- Verhuurder krijgt vier weken om de ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen (de opvraagbrief wordt aangetekend verzonden en meldt de consequentie bij nalatigheid);
N.B. verhuurder hoeft niet altijd de stukken op te sturen, hij mag ook inzage verstrekken (onderzoek op het kantoor van de verhuurder).

Als de verhuurder totaal geen gegevens verschaft aan de Huurcommissie, zal de Huurcommissie het redelijke voorschot als volgt vaststellen:

- T.a.v. gas/water/elektriciteit: een schatting aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode (zie Bijlage 5) berekend voorschot voor het boekjaar.
Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal het voorschotbedrag voor water worden bepaald aan de hand van de in die gemeenten geldende eenhedentarieef.
- Roerende goederen op basis van een taxatie van de tweedehands verkoopwaarde.
- T.a.v. alle overige servicekostencomponenten: op nihil.

Het moment waarop een door de commissie vastgesteld voorschotbedrag voor het eerst verschuldigd is is tevens in de wetgeving geregeld.

Artikel 19 Uhw

4. De Huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

ALL IN-PRIJZEN

Begripsomschrijving

Indien partijen één prijs zijn overeengekomen, waaruit het onderscheid tussen huurprijs en servicekosten niet is af te leiden, dan is er sprake van een all in-prijs.

Het duidelijk onderscheid tussen de huurprijs en de servicekosten dat de wetgever maakt in art. 7:237 BW ontbreekt dus bij een all-in prijs.

Artikel 7:258 BW

Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, stelt de Huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs vast en het voorschotbedrag voor de servicekosten. Een dergelijk verzoek kan ook door de verhuurder worden gedaan, indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijsgrens.

Artikel 17, eerste, tweede en derde lid Uhw

- 1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of partijen al dan niet een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit 55% van de geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij, voorzover nodig, als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 25% van die huurprijs. Indien het betreft een verzoek van de verhuurder, als bedoeld in artikel 7:258, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, spreekt de Huurcommissie, in afwijking van de tweede volzin, als huurprijs en voorzover nodig als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 80%, onderscheidenlijk 20%, van de overeengekomen prijs.*
- 2. De artikelen 11, tweede lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.*
- 3. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, vermeldt zij in haar uitspraak dat de door haar uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten in de plaats treden van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.*

Met deze artikelen heeft de wetgever beoogd de huurder een simpele handreiking te doen ter vaststelling van de huurprijs en servicekosten, door de huurprijs te bepalen op 55% van de maximale huurprijsgrens, en het voorschot servicekosten te bepalen op 25 % van die huurprijs.

Beleid van de Huurcommissie

Wanneer bij de acceptatie door de Huurcommissie van het servicekostenverzoekschrift blijkt dat er kennelijk een all in-prijs is overeengekomen, kan de Huurcommissie noch uitspraak doen omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten noch omtrent de redelijkheid van de hoogte van het voorschotbedrag.

Bij een all in-prijs is immers niet duidelijk hoeveel de huurder aan voorschot betaald.

Het verzoek zal worden afgedaan met een voorzittersuitspraak waarbij de huurder en de verhuurder worden gewezen op de procedure ex art. 7:258 BW.

EIGENDOMSOVERDRACHT INZAKE ART. 7:260 BW PROCEDURES

Begripsomschrijving

De Huurcommissie is bevoegd om op grond van art. 7:260 BW een uitspraak te doen over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten. Voor het verkrijgen van informatie wordt de verhuurder aangeschreven. Dit laatste kan een probleem opleveren indien er een eigendomsoverdracht heeft plaatsgehad waarbij de woonruimte, waarop de procedure van toepassing is, van eigenaar is veranderd. Dit is ook van invloed op een mogelijke uit de procedure volgende vordering.

Civielrechtelijk is met betrekking tot de eigendomsoverdracht art. 7:226 BW van belang. In dit artikel wordt bepaald dat de nieuwe eigenaar tegenover de huurder dezelfde rechten en verplichtingen heeft als de oude verhuurder. Deze rechten en verplichtingen moeten wel een onmiddellijk verband houden met het gehuurde.

Beleid van de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft geen bevoegdheid ten aanzien van civielrechtelijke vorderingen. Zij dient uit te gaan van het BW en de bevoegdheden die haar op grond van die wet en de Uhw zijn gegeven. Als uitgangspunt voor het aanschrijven van partijen dient de Huurcommissie het verzoekschrift als grondslag te nemen. Wanneer de huurder de verzoeker is, zal de commissie de door de huurder op het verzoekschrift vermelde verhuurder als de tegenpartij beschouwen.

Ten aanzien van de informatievoorziening door de verhuurder ten behoeve van de servicekosten procedure hanteert de commissie in het algemeen volgende beleid:

Ingevolge art. 7:226 BW doet de eigendomsoverdracht van een verhuurde zaak de rechten en plichten van de verhuurder, voortvloeiende uit de huurovereenkomst, overgaan op de verkrijger (Nb.: behalve die rechten en plichten die bij eigendomsoverdracht zijn uitgesloten). Van de rechten en plichten gaan alleen die rechten en verplichtingen over op de verkrijger die ná de eigendomsoverdracht opeisbaar worden. Hetzelfde geldt trouwens indien het beheer van de woning wordt overgedragen aan een nieuwe beheerder.

Na afloop van een boekjaar wordt een vordering tot na- of terugbetaling van te weinig dan wel te veel betaalde voorschotten servicekosten opeisbaar. Het verstrekken van een overzicht servicekosten, een eventuele uitspraak van de Huurcommissie en een beschikking van de kantonrechter hebben betrekking op de hoogte van de vordering en hebben derhalve geen gevolgen voor het vorderingsrecht als zodanig.

Indien er na afloop van het boekjaar of na de termijn zoals bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW, althans voorzover er nog geen afrekening heeft plaatsgehad, een eigendomsoverdracht plaatsvindt, heeft de huurder een betalingsverplichting c.q. vordering jegens de oude verhuurder inzake te weinig dan wel te veel betaalde voorschotten en servicekosten, en rust derhalve op deze oude verhuurder de taak de nodige informatie aan de Huurcommissie te verschaffen.

Wanneer de eigendomsoverdracht tijdens het lopende boekjaar plaatsvindt, heeft de huurder een betalingsverplichting of vordering op grond van te weinig of te veel betaalde voorschotten servicekosten jegens de nieuwe verhuurder; in dat geval zal de nieuwe verhuurder informatie aan de Huurcommissie moeten verschaffen.

FONDSVORMING

Begripsomschrijving

Van een fonds is sprake (in deze context) als de werkelijke kosten van een servicekostenpost niet jaarlijks worden afgerekend, maar leiden tot aanpassing van de te betalen vergoedingen (voorschotten). Het voor- of nadelige saldo van deze servicekostenpost wordt dan overgeheveld naar het volgende boekjaar.

Beleid van de Huurcommissie

Bij fondsvorming worden niet de werkelijke kosten in een bepaald jaar aan de huurder in rekening gebracht maar de gemiddelde kosten over een aantal jaren. Om echter sterke fluctuaties per jaar te voorkomen zal de Huurcommissie in het algemeen een uitzondering maken voor een aantal servicekostenposten.

Fondsvorming is toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

- De fondsvorming moet zijn overeengekomen.
- De verhuurder dient de huurder(s) inzage te geven in zowel de financiële stand van het fonds als in de ten laste van het fonds gebrachte kosten.
- De verschuldigde bijdrage aan het fonds mag niet hoger zijn dan het bedrag dat in redelijkheid op de commerciële markt voor dergelijke dienstverlening in rekening wordt gebracht.
- De omvang van het fonds moet in redelijke verhouding staan tot de te verwachten kosten (maximaal drie jaar opbrengst).
- Het voordelig saldo van het fonds wordt voor geen andere doeleinden gebruikt dan voor dekking van de kosten van de betreffende dienstverlening.

Met inachtneming van bovenstaande voorwaarden is het de verhuurder toegestaan een jaarlijkse specificatie per wooneenheid achterwege te laten. Uiteraard kan de huurder een door de verhuurder gehanteerd fonds op zijn verzoekschrift als te onderzoeken kostenpost betrekken.

De commissie acht fondsvorming onder de genoemde voorwaarden in ieder geval toegestaan voor de hieronder opgesomde kostenposten, te weten:

- ontstoppen van leidingen en riolering;
- vervangen van lampen;
- glasbreuk;
- schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen;
- schoonhouden van goten.

Kenmerkend voor deze kostenposten is dat de maandelijkse kosten over het algemeen relatief laag zijn en de kosten moeilijk aan de individuele wooneenheid toewijsbaar zijn.

De bijdrage voor vrijwillige deelname aan een zogenaamd servicefonds bedoeld voor het door de verhuurder uitvoeren van kleine herstellingen blijft buiten beschouwing.

OVEREENKOMSTEN

Overeenkomsten van huur en verhuur

Als voorwaarde voor het in rekening brengen van servicekosten, geldt dat de overeenkomst van huur en verhuur meer dient te omvatten dan het enkele gebruik van woonruimte.

Over het algemeen kan dus worden gesteld dat voor de leveringen en diensten die zijn overeengekomen servicekosten in rekening kunnen worden gebracht.

Zo'n overeenkomst van huur en verhuur (van woonruimte) kan zowel een schriftelijke als een mondelinge zijn. Met ingang van 1 augustus 2003 is hetgeen onder servicekosten moet worden verstaan, geregeld in artikel 7:237 BW, het Besluit servicekosten en het Besluit kleine herstellingen.

Artikel 7:237 BW

- 1. In deze afdeling wordt onder prijs verstaan het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt.*
- 2. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.*
- 3. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.*

Beleid van de Huurcommissie

Nieuw is dat onderscheid wordt gemaakt tussen servicekosten die zijn gerelateerd aan het wonen en servicekosten die zijn gerelateerd aan zorg. Voor de beoordeling van de servicekosten die gerelateerd zijn aan zorg is de commissie niet bevoegd zich uit te spreken over de betalingsverplichting en/of het voorschotbedrag. De commissie heeft de servicekostenposten waarvoor zij zich bevoegd acht in deze beleidsnotitie vastgelegd.

Indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zal de commissie zich bij "nieuwe" servicekostenposten eerst beraden over de vraag of deze voldoende aan het wonen zijn gerelateerd om zodoende haar bevoegdheid te bepalen.

Voorts is met ingang van 1 augustus 2003 art 7:261 BW van kracht geworden waarin is bepaald:

Artikel 7: 261 BW lid 2

De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Indien een verzoekschrift ex art. 7:260 BW en/of 7:261 BW aan de Huurcommissie wordt voorgelegd, waarbij er sprake is van een schriftelijke huurovereenkomst, dan zal de inhoud van het door partijen overeengekomen servicekostenpakket (vaak) duidelijk zijn. De commissie zal zich dan in

haar uitspraak baseren op de door partijen schriftelijk overeengekomen servicekosten posten en op de door de verhuurder geleverde en door de huurder geaccepteerde leveringen en diensten.

Bij een mondelinge huurovereenkomst zal er niet altijd duidelijkheid zijn omtrent het (eventueel) door partijen overeengekomen servicekostenpakket.

Mocht deze duidelijkheid er tussen partijen niet zijn, en wordt de Huurcommissie een verzoekschrift ex art. 7:260 BW en/of 7:261 BW ter beoordeling voorgelegd, dan zal de commissie zich in haar uitspraak baseren op de feitelijke dienstverlening.

Het vaststellen van de feitelijke dienstverlening in het kader van art. 7:260 BW en/of 7:261 BW kan plaatsvinden op grond van hetgeen partijen verklaren wat is overeengekomen of op grond van hetgeen uit het voorbereidend onderzoek is gebleken.

Ingeval de verhuurder zich beroept op de werking van art 7:261 lid 2 BW is de commissie niet bevoegd hierover uitspraak te doen. Deze bevoegdheid komt de rechter toe. In voorkomende gevallen zal de commissie de behandeling van verzoeken ex art 7:260 en 7:261 BW aanhouden totdat de rechter heeft beslist of totdat de genoemde termijn van acht weken is verstreken.

RECHTEN EN PLICHTEN

Rechten en plichten van de huurder en de verhuurder

Daar waar partijen naast de huurprijs vergoedingen voor de levering van goederen en/of diensten overeenkomen treden de van dwingend recht zijnde bepalingen van de art. 7:259, 7:260 en 7:261 BW in werking.

In deze artikelen is onder meer geregeld dat de verhuurder:

1. jaarlijks een naar (kosten)soort uitgesplitst overzicht aan de huurder dient te verstrekken binnen de daarvoor gestelde termijn;
2. na het verstrekken van het overzicht de huurder, op diens verzoek, de gelegenheid moet bieden tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden.

Bovenstaande artikelen houden voor de *verhuurder* in dat hij recht heeft op:

- de betaling van de vergoedingen,
- de volledige in de wet genoemde termijn om tot het verstrekken van een overzicht te komen.

De bovenstaande artikelen houden voor de *huurder* in dat hij recht heeft op:

- de levering van de overeengekomen goederen en/of diensten;
- een overzicht binnen de in de wet genoemde termijn;
- inzage in de aan het overzicht ten grondslag liggende bescheiden, na het verstrekken van een overzicht.

De Huurcommissie heeft niet de bevoegdheid uitspraak te doen over geschillen omtrent deze rechten en plichten. Zij kan slechts, daar waar sprake is van een geschil over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten, een uitspraak doen over de hoogte van de betalingsverplichting. Wel betreft zij daarbij de in de wet geregelde rechten en plichten van partijen.

REDELJKHEIDSTOETSING

Begripsomschrijving

Art. 18 lid 2 van de Uhw geeft aan de Huurcommissie niet alleen de mogelijkheid om zich uit te spreken over de hoogte van de servicekosten, maar ook over de *redelijkheid* van de in rekening gebrachte kosten in verhouding tot de kwaliteit van de geleverde dienst.

Het tweede lid van art. 18 van de Uhw luidt als volgt:

Artikel 18 lid 2 Uhw

De Huurcommissie toetst de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

Gezien deze wettekst is het niet zo dat de Huurcommissie kan volstaan met het beoordelen van de in rekening gebrachte servicekosten op basis van de door de verhuurder werkelijk gemaakte kosten, maar zal zij ook de redelijkheid van de in rekening gebrachte servicekosten dienen te beoordelen.

Beleid van de Huurcommissie

Het is voor de Huurcommissie nauwelijks mogelijk om over reeds verstreken perioden te beoordelen of een dienstverlening in redelijke verhouding heeft gestaan tot de in rekening gebrachte kosten (bijvoorbeeld het schoonmaken gemeenschappelijke ruimten, ruiten wassen, tuinonderhoud, etc.). De redelijkheidstoetsing zal door de Huurcommissie dan ook passief worden toegepast. Passieve toepassing van de redelijkheidstoetsing houdt in dat de huurder zal moeten aantonen dat de in rekening gebrachte servicekosten niet in redelijke verhouding staan tot de werkelijke dienstverlening. Indien de huurder stelt dat de dienstverlening van één of meer servicekosten-posten *kwalitatief* niet in juiste verhouding staat tot de in rekening gebrachte kosten, dan zal van de huurder worden verlangd dat deze de vermeende tekortkoming c.q. onredelijkheid niet alleen in eerste instantie in het verzoekschrift duidelijk aangeeft, maar tijdens het voorbereidend onderzoek ook als zodanig aannemelijk maakt.

Het door de Huurcommissie in te stellen voorbereidend onderzoek zal zich in het algemeen beperken tot het verzamelen van de feitelijke bevindingen. Bij geschillen omtrent de redelijkheid van een of meerdere servicekostenposten zal het door de verzoeker ingebrachte bewijs met betrekking tot de vermeende tekortkoming/onredelijkheid in de rapportage aan de commissie worden opgenomen.

Ten aanzien van de redelijkheidstoetsing van warmtevoorzieningen gelden bijzondere beleidsregels (zie aldaar).

VERDEELSLEUTELS

Begripsomschrijving

Wanneer het verbruik, of aandeel in de servicekosten, niet per woonruimte te meten is, dan mag de verhuurder de naar redelijkheid geschatte kosten via een verdeelsleutel in rekening brengen.

In de regel is het zo dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds afspraken maken met betrekking tot de te hanteren verdeelsleutel voor de toedeling van servicekosten. Zo'n verdeelsleutel heet dan te *zijn overeengekomen* door partijen.

Ook kan het zijn dat er - jaren achtereen - een verdeelsleutel wordt gehanteerd bij de toerekening van de servicekosten, waartegen huurder nooit bezwaar heeft gemaakt. Zo'n verdeelsleutel mag dan *geacht worden te zijn overeengekomen* door partijen.

Beleid van de Huurcommissie

De commissie kan in haar uitspraak afwijken van een door partijen overeengekomen verdeelsleutel, of van een verdeelsleutel die geacht mag worden door partijen te zijn overeengekomen. De commissie kan oordelen dat de overeengekomen of overeengekomen geachte verdeelsleutel niet redelijk is.

In deze notitie staat bij sommige servicekostenposten een "aanbevolen verdeelsleutel". Die aanbevolen verdeelsleutel is de verdeelsleutel die de commissie als beleid toepast. De commissie kan van dit beleid afwijken, indien blijkt dat toepassing van dit beleid in het bijzondere geval tot een minder redelijke verdeling leidt.

SERVICEKOSTEN OP GROND VAN HET BESLUIT SERVICEKOSTEN

WARMTEVOORZIENINGEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de warmtevoorzieningen als volgt beschreven:

- a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en de gemeenschappelijke gedeelten;*
- b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters.*

Deze kosten bestaan over het algemeen uit:

- energiekosten (olie of gas);
- elektriciteitsverbruik;
- waterverbruik;
- kosten voor aanschaf van verbruiksregistratiesysteem (warmteverbruiksmeters);
- kosten voor aflezen van verbruiksregistratiesysteem.

Beleid van de Huurcommissie art 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Over het algemeen komen de werkelijke kosten van gas of olie, water (bijvullen installatie) en elektriciteit (pompen) voor doorberekening aan de huurders in aanmerking. Vindt naast de levering van warmte ook levering van warm water plaats, dan komen de kosten van het water ook voor doorberekening aan de huurders in aanmerking.

Warmteverbruiksmeters

Tot de stookkosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen, worden ook de kosten van de warmteverbruiksmeters gerekend, mits deze als een roerende voorziening kunnen worden aangemerkt.

De Huurcommissie beschouwt warmteverbruiksmeters als *roerende* zaken, indien deze kunnen worden aangebracht (en verwijderd) zonder dat de installatie geheel of gedeeltelijk moet worden gedemonteerd.

Meetsystemen die uitsluitend kunnen worden aangebracht door de installatie (gedeeltelijk) te ontmantelen, worden aangemerkt als een *onroerende* zaak waarvoor de vergoeding geacht wordt te zijn begrepen in de huurprijs.

Bij aanschaf door de verhuurder wordt de vergoeding voor de als roerende zaak aan te merken warmteverbruiksmeters veelal op basis van annuïteit berekend en in de jaarlijkse stookkostenafrekening verwerkt.

Het komt ook voor dat de warmteverbruiksmeters worden gehuurd; het huurbedrag wordt dan in de stookkostenafrekening verwerkt.

Op grond van het belang dat de huurders hebben bij een redelijke verdeling van de stookkosten komen de hiervoor genoemde kosten voor doorberekening aan de huurder in aanmerking.

Redelijkheidstoetsing van de stookkosten

Mocht uit het onderzoek blijken dat de in rekening gebrachte stookkosten, gelet op het vorenstaande, als onredelijk hoog kunnen worden gekwalificeerd, dan kan de rapporteur in zijn verslag aangeven welke mogelijke oorzaken hieraan ten grondslag kunnen liggen.

Een en ander kan overigens ook blijken uit een technisch rapport dat door één der partijen is ingebracht.

Aanbevolen verdeelsleutel

Het verdelen van de stookkosten kan plaatsvinden op basis van een verdeling die zo veel mogelijk aansluiting vindt bij de per woonruimte of wooneenheid gemaakte werkelijke kosten.

Een dergelijke verdeling kan op de hiernavolgende manieren worden bepaald:

Bij individuele bemetering:

1. op basis van door op de radiatoren aangebrachte warmteverbruiksmeters of elektronische voelers, geregistreerde eenheden,
2. op basis van bemetering van de hoeveelheid doorstromend water en het temperatuurverschil tussen inkomend en uitstromend water per woonruimte; dit systeem wordt onder andere toegepast bij stadsverwarming.

Bij niet-individuele bemetering:

elektra en water: gelijkelijk verdeeld over het aantal op de meter aangesloten woonruimten

gas: 35% (vaste kosten) gelijkelijk verdeeld over het aantal woonruimten;

65% (variabele kosten) naar rato van het aantal vierkante meter vloeroppervlak van de woonruimten.

Dit laat onverlet dat als partijen over nauwkeuriger gegevens beschikken (bijvoorbeeld het verwarmend oppervlak van de radiatoren) de Huurcommissie die gegevens in haar overwegingen kan betrekken als de gebruikte registratiemethode tot een redelijker verdeling komt.

Indien de exploitatieperiode (periode waarover het energiebedrijf afrekent) afwijkt van de huurperiode, kan gebruik worden gemaakt van de graaddagen-methode. Het aantal gewogen graaddagen van een periode geeft aan hoeveel graden de gemiddelde etmaaltemperatuur van die periode beneden de stookgrens van 18° C ligt.

Ecotaks

De ecotaks wordt op de volgende manier verrekend in de stookkosten.

Op de energienota staat apart een bedrag vermeld dat in rekening wordt gebracht voor de ecotaks. Dit geldt voor zowel het gas- als het elektraverbruik. De Huurcommissie telt deze apart vermelde kosten voor de ecotaks op bij de kosten van het gas-/elektraverbruik; dit totaal wordt op de normaal gebruikelijke wijze (zie boven) verdeeld. De Huurcommissie gaat voor de ecotaxskosten uit van het bedrag dat op de energienota staat vermeld.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor warmtevoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

NUTSVOORZIENINGEN gemeenschappelijke voorzieningen

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de nutsvoorzieningen als volgt beschreven:

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;*
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.*

De kosten van het verbruik van gas, water en elektriciteit voor gemeenschappelijke voorzieningen worden door het energiebedrijf veelal bij de verhuurder in rekening gebracht.

Deze leveringen worden door een gemeenschappelijke meter gemeten waardoor het voor het energiebedrijf niet mogelijk is om bij de feitelijke gebruikers (huurders) de kosten van het verbruik in rekening te brengen.

Als gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden genoemd:

- centrale verwarmingsinstallatie;
- warmwaterinstallatie (gemeenschappelijke boiler);
- alarminstallatie;
- (nood)verlichtingsinstallatie;
- liftinstallatie;
- mechanische ventilatie;
- hydrofoor/waterdrukverhogingsinstallatie;
- glazenwasinstallatie;
- huistelefoon/intercom-installatie;
- etc.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien kosten van gas, water en elektriciteit voor collectief gebruik bij de verhuurder in rekening worden gebracht, is het redelijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan de levering van gas, water en elektriciteit voor collectief gebruik zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten, waarvan de huurders gebruik kunnen/moeten maken van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Woonruimten op de begane grond, maar deel uitmakend van een complex gestapelde bouw, die een eigen toegang naar buiten hebben en daardoor geen gebruik hoeven te maken van gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen (ook niet om van en naar de bij de woning behorende berging te gaan) delen niet mee in de gemeenschappelijke kosten van de betreffende ruim-

ten/voorzieningen (ook niet al ziet de verhuurder deze woonruimte als deel uitmakend van het complex).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Worden in het geheel geen gegevens overgelegd, dan wordt het voorschotbedrag bepaald op nihil.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

NUTSVOORZIENINGEN (individuele voorzieningen)

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de nutsvoorzieningen als volgt beschreven:

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;*
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.*

De kosten van het verbruik van gas, water en elektriciteit voor privé-doeleinden (koken, verlichting, elektrische apparatuur, geiser, etc.) worden door het energiebedrijf niet altijd direct bij de huurder in rekening gebracht.

Het komt voor dat deze leveringen via een gemeenschappelijke meter worden geregistreerd en dat de kosten bij de verhuurder in rekening worden gebracht (bijvoorbeeld bij kamerverhuur, onderhuur e.d.).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als de kosten van energie (gas, water en elektra) voor privé-gebruik van de huurder(s) bij de verhuurder in rekening worden gebracht, is het redelijk dat de verhuurder deze kosten doorberekent aan de huurders. Energiekosten voor privé-gebruik kunnen als servicekosten worden doorberekend aan de huurder voorzover deze de werkelijke kosten niet te boven gaan.

Aanbevolen verdeelsleutel

De kosten van elektriciteit voor huishoudelijk gebruik en/of de kosten van gas voor kookdoeleinden en of de individuele verwarming, die via een collectief meetpunt worden geleverd, kunnen op de volgende manieren worden verdeeld:

1. door middel van verbruiksregistratie met tussenmeters;
2. als er geen tussenmeters zijn:
 - elektra en water:* gelijkelijk verdeeld over het aantal op de meter aangesloten woonruimten;
 - gas:* in principe
 - 35% (vaste kosten) gelijkelijk verdeeld over het aantal woonruimten,
 - 65% (variabele kosten) naar rato van het aantal vierkante meter vloeroppervlak van de woonruimten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor individuele nutsvoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal het voorschotbedrag voor water worden bepaald aan de hand van de het in die gemeenten geldende eenhedentarief.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ROERENDE ZAKEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de roerende zaken als volgt beschreven:

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:

- a. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;*
- b. roerende keukenapparatuur;*
- c. roerende kachel;*
- d. meubilering, stoffering en overige inboedel.*

Bij huur en verhuur van woonruimte komt het voor dat naast het enkel in gebruik geven van de woonruimte met zijn onroerende aanhorigheden, ook roerende zaken in gebruik worden gegeven of worden mee verhuurd.

In het Burgerlijk Wetboek is in Boek 3, art. 3, 4 en 5 door de wetgever geformuleerd wat onroerend is en wat niet. De tekst van genoemde artikelen is als volgt:

Art. 3:3 BW

- 1. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.*
- 2. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.*

Art. 3:4 BW

- 1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.*
- 2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan één der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.*

Art. 3:5 BW

Inboedel is het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekerijen en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de zaken die de *inboedel* van een woonruimte vormen (huisraad en meubilering en stoffering) als roerend dienen te worden aangemerkt, zolang deze kunnen worden weggenomen zonder dat beschadiging van betekenis wordt aangebracht aan de woonruimte.

Indien één of meer onderdelen van de inboedel zodanig worden aangebracht dat deze niet zonder schade van betekenis kunnen worden weggenomen of volgens verkeersopvatting een onderdeel van de onroerende (hoofd)zaak uitmaken, dan dienen deze zaken als bestanddeel van de hoofdzaak te worden aangemerkt en derhalve als onroerend. Indien de verkeersopvatting ten aanzien

van de vraag of zaken roerend of onroerend zijn niet duidelijk is, is hetgeen partijen zijn overeengekomen (mede)bepalend.

Het meeverhuren van roerende zaken komt voor, zowel bij de verhuur van zelfstandige woonruimten als bij de verhuur van niet-zelfstandige woonruimten (kamers).

Ook komt het voor dat er roerende zaken in gebruik worden gegeven die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Deze laatstgenoemde mogelijkheid komt voor bij niet zelfstandige woonruimten (gemeenschappelijk gebruik van bijvoorbeeld een koelkast, kooktoestel, oven, fornuis, wasmachine, enz.) of bij meergezinshuizen (bijvoorbeeld stoffering op de gemeenschappelijke trappen en gangen/portalen).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In principe is een door partijen opgestelde inventarislijst bepalend voor de omvang van deze kostenpost. Uitgegaan wordt van voorhanden zijnde nota's ter bepaling van de door te berekenen kosten aan huurder.

Bij het ontbreken van nota's zal taxatie van de verkoopwaarde van de roerende zaken plaatsvinden en wel naar de toestand ervan bij de aanvang van het boekjaar.

Gebruiksvergoeding

Voor zaken die niet ouder zijn dan vijf jaren kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de aankoopwaarde aan huurders in de servicekosten in rekening worden gebracht.

Wanneer de zaken ouder dan vijf jaren zijn, kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de tweedehands verkoopwaarde, te bepalen na ommekomst van die vijf jaren, aan huurders worden doorberekend.

De Huurcommissie kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval een andere gebruiksvergoeding redelijk achten.

Het komt voor dat de duurzaamheid van de zaken een ander percentage vereist (bijvoorbeeld zaken met antieke waarde, zaken die in het algemeen een duidelijk kortere of langere levensduur dan de genoemde vijf jaar hebben).

Tot meer duurzame zaken worden gerekend: kachels, boilers, geisers, kooktoestellen, diepvriezers en koelkasten. Voor deze zaken kan een termijn van tien jaren worden toegepast.

Wanneer duidelijk is dat zaken geen waarde meer hebben, kan met een nihil bedrag worden volstaan.

Na vijf of tien jaren dient een hertaxatie te worden gedaan om opnieuw een redelijke gebruiksvergoeding vast te kunnen stellen.

Boiler, geiser, gevelkachel

(Wand)boilers, geisers en gevelkachels worden door de Huurcommissie als roerende zaken aangemerkt.

Als verhuurder het eigendom van de boiler, geiser of gevelkachel heeft, kunnen naast de gebruiksvergoeding ook de kosten van de kleine herstellingen aan deze apparatuur in de servicekosten worden opgenomen. Als uitgangspunt geldt evenwel dat het totaalbedrag van gebruiksvergoeding en kleine herstellingen niet hoger mag zijn dan het huurbedrag dat normaliter door het nutsbedrijf in rekening wordt gebracht voor dergelijke apparatuur.

Indien de verhuurder zelf huurt van een nutsbedrijf of een derde, dan kan het huurbedrag inclusief de eventuele extra kosten van onderhoud en keuring volledig aan de huurder worden doorberekend.

Onroerende aanhorigheden

De voor de boiler of geiser aangebrachte leidingen en aansluitpunten maken in principe deel uit van de onroerende zaak. Een warmwatervoorziening in combinatie met een (individueel of gemeenschappelijk) cv-installatie wordt aangemerkt als een onroerende aanhorigheid.

Voor dergelijke voorzieningen kunnen uitsluitend de kosten voor energie (elektra, gas, water) en de kosten voor kleine herstellingen als servicekosten worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten voor collectief in gebruik gegeven onroerende zaken kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor roerende zaken zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal aan de hand van een taxatie een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

HUISVUIL

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de post huisvuil als volgt beschreven.

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

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

Het ophalen van het huisvuil en de manier waarop dit wordt gedaan, is veelal een zaak tussen de huurder en de gemeente; de verhuurder staat daar buiten.

Bij woningcomplexen, vooral bij hoogbouw, komt het echter voor dat de verhuurder het transport in het complex verzorgt. Om dit transport goed te laten verlopen, verstrekt de verhuurder in sommige gevallen vuilniszakken aan de huurder en stelt in andere gevallen vuilcontainers ter beschikking; soms ook beide.

Er kunnen tussen de huurders en de verhuurder diverse situaties zijn overeengekomen:

- huurder deponeert zelf zijn huisvuil in een door de verhuurder ter beschikking gestelde vuilcontainer;
- verhuurder stelt vuilniszakken ter beschikking aan de huurder en de huurder deponeert de volle zakken in de door de verhuurder ter beschikking gestelde container;
- de verhuurder stelt vuilniszakken ter beschikking aan de huurders, waarna het transport vanaf de voordeur naar de openbare weg door of namens de verhuurder wordt verzorgd.

Als de verhuurder ook het transport van het huisvuil binnen het complex verzorgt, dan vormt dit veelal een onderdeel van de huismeesterkosten (een van de taken van de huismeester) of is dit in de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten begrepen.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien tussen partijen is overeengekomen dat door de verhuurder aan de huurder vuilniszakken worden verstrekt en/of een vuilcontainer ter beschikking wordt gesteld, dan is het redelijk dat de verhuurder de aan deze dienstverlening verbonden kosten als servicekosten aan de huurders in rekening brengt.

Voor de vuilniszakken is dit de kostprijs van de zakken.

De vuilcontainer kan door de verhuurder zijn aangeschaft of door hem zijn gehuurd.

Als de verhuurder één of meer vuilcontainers heeft *aangeschaft*, kan het meest redelijk een jaarlijkse vergoeding worden bepaald op basis van een annuïteitenberekening welke berekening uitgaat van de vermoedelijke levensduur van de containers.

Wordt de container door de verhuurder *gehuurd*, dan kan de huurprijs worden doorberekend.

Resumé

Vuilniszakken:

- Kostprijs kan worden doorberekend via de servicekosten.

Vuilcontainers:

- Indien de verhuurder zelf huurt, kan de huurprijs van het verhuurbedrijf worden doorberekend via de servicekosten.
- Indien de verhuurder zelf heeft aangeschaft, kan de op basis van annuïteit berekende vergoeding worden doorberekend via de servicekosten.

Indien tussen partijen is overeengekomen dat ook het transport binnen het complex (bijvoorbeeld van de huisdeur naar de openbare weg) door of namens de verhuurder wordt verzorgd, dan kunnen de aan deze werkzaamheden verbonden kosten als servicekosten aan de huurders in rekening worden gebracht.

Worden deze transportwerkzaamheden door de huismeester gedaan dan zijn de kosten begrepen in de post "huismeester".

Als een schoonmaakbedrijf deze werkzaamheden verricht (bijvoorbeeld gelijktijdig met het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten), dan zijn de kosten in de post "schoonmaken gemeenschappelijke ruimten" begrepen.

Het komt ook voor dat er een afzonderlijke servicepost "vuiltransport" in het servicepakket is opgenomen.

Duidelijk is dat de kosten van het vuiltransport binnen het complex, inclusief de berekende vergoeding voor de vuilcontainers of de huurprijs daarvan als de verhuurder zelf huurt, indien overeengekomen, als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht.

Aanbevolen verdeelsleutel

De kosten verbonden aan het verstrekken van vuilniszakken en/of containerhuur kunnen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten uit het complex worden verdeeld.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor huisvuil zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Worden in het geheel geen gegevens overgelegd, dan wordt het voorschotbedrag bepaald op nihil.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

HUISMEESTER

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de huismeester als volgt beschreven:

In het kader van toezicht, veiligheid en personele ondersteuning bij de bewoning:

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;*
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;*
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;*
- d. het verspreiden van post;*
- e. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw waarvan de woonruimte deel uitmaakt bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen.*

Bij meergezinshuizen komt het steeds vaker voor dat een huismeester wordt aangesteld. Deze huismeester is over het algemeen in loondienst bij de verhuurder. De huismeester verricht werkzaamheden ten behoeve van zowel de huurder als de verhuurder.

Doorgaans worden door de huismeester de volgende werkzaamheden verricht:

- schoonmaakwerkzaamheden;
- onderhouds- en reparatiewerkzaamheden;
- het onderhouden van de bewonerscontacten ten behoeve van de verhuurder;
- voorlichting en dienstverlening aan bewoners;
- toezicht en controle.

Een en ander is sterk afhankelijk van de grootte van het complex en de functieomschrijving van de huismeester.

Beleid van de Huurcommissie art. 7.260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Van groot belang bij de beoordeling van de betalingsverplichting voor de huismeester is de functieomschrijving behorende bij deze functie en het feit dat partijen deze betalingsverplichting uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Het verdient aanbeveling om de verdeling van de totale kosten van de huismeester over de verhuurder en huurders expliciet overeen te komen en de huurders een functieomschrijving ter beschikking te stellen.

Daar waar een geschil over de betalingsverplichting van de huismeesterkosten aan de Huurcommissie zal worden voorgelegd, zal de commissie in haar oordeelsvorming de huurovereenkomst, de functieomschrijving van de huismeester, de deeltijdsfactor van de huismeester en de complexgrootte betrekken.

Als voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden aangemerkt:

- brutosalaris, inclusief vakantiegeld en gratificaties;
- werkgeversdeel van de sociale lasten, inclusief pensioenpremie;
- vrij wonen* en/of huur(derving) huismeesterruimte;

- telefoonkosten (abonnement voor huurders en gesprekken voor verhuurder).

*) De kosten van vrij wonen zijn meestal in het brutosalaris verdisconteerd.

Bij ziekte van de huismeester dienen de door de verhuurder ontvangen ziektegeden op de huismeesterkosten in mindering te worden gebracht.

De kosten van uitzendkrachten of andere inhuurkrachten die worden ingehuurd om een zieke huismeester te vervangen, kunnen niet aan de huurders worden doorberekend.

Daartegenover mag de verzekeringspremie die wordt voldaan om de huismeester bij ziekte te kunnen vervangen weer worden doorberekend aan de huurders.

Gelet op het bovenstaande is een standaardverdeling van de huismeesterkosten moeilijk te bepalen. Als leidraad kan het volgende worden gehanteerd.

- Een in den lande wel aanvaarde verdeelnorm tussen kosten huurders en kosten verhuurder is: 70% van de kosten voor de huurders en 30 % van de kosten voor de verhuurder. Afhankelijk van het takenpakket en van de lokale situatie kan de Huurcommissie van die verdeelnorm afwijken.
- Als er geen duidelijke taakomschrijving van de huismeester voorhanden is, zal de Huurcommissie aan de hand van wel bekende gegevens een redelijke verdeling vaststellen. Verklaringen van partijen en eventuele eerdere uitspraken van de commissie kunnen daarbij een belangrijke rol spelen.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

Beleid van de Huurcommissie art. 7.261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de huismeester zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen loonadministratie en functieomschrijving een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

FLATWACHT EN BUURTCONCIËRGE

Begripsomschrijving

De huismeester is al geruime tijd een begrip. Vrij nieuw is de buurtconciërge en flatwacht. Evenals de huismeester zijn deze functionarissen deels werkzaam ten behoeve van de verhuurder en deels ten behoeve van de huurder.

Het takenpakket van de flatwacht of buurtconciërge ziet er veelal als volgt uit:

- toezicht houden in openbare ruimten van flatgebouwen en/of buurten;
- toezien op een juist gebruik van de gemeenschappelijke ruimten als parkeergarages, container-ruimten e.d., volgens regels gesteld in huur- en gebruikersovereenkomsten;
- preventief aanwezig zijn in het aangegeven werkgebied;
- oplossen van kleine technische onvolkomenheden in de voor algemeen gebruik bestemde ruimten;
- verstrekken van informatie aan gebruikers van (flat)woningen, met behulp van de daarvoor beschikbaar gestelde middelen en mogelijkheden;
- assisteren van GG en GD, brandweer en politie bij calamiteiten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De Huurcommissie is van oordeel dat de kosten van de buurtconciërge en van de flatwacht aan de huurder in rekening kunnen worden gebracht.

Van groot belang bij de beoordeling van de betalingsverplichting voor de flatwacht of buurtconciërge is de functiebeschrijving behorende bij deze functie (nog van groter belang dan bij de huismeester) en het feit dat partijen deze betalingsverplichting uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Het verdient aanbeveling om de verdeling van de totale kosten van de flatwacht/buurtconciërge over de verhuurder en huurder expliciet overeen te komen en de huurders een functiebeschrijving ter beschikking te stellen.

Daar waar een geschil over de betalingsverplichting van de flatwacht-/buurtconciërgelasten aan de Huurcommissie zal worden voorgelegd, zal de commissie in haar oordeelsvorming de huurovereenkomst, de functieomschrijving van de flatwacht/buurtconciërge, de deeltijdsfactor van de flatwacht/buurtconciërge en de complexgrootte betrekken.

Als voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden aangemerkt:

- brutosalaris, inclusief vakantiegeld en gratificaties;
- werkgeversaandeel van de sociale lasten, inclusief pensioenpremie;
- vrij wonen* en/of huur(derving) flatwacht-/buurtconciërgeruimte;
- telefoonkosten (abonnement voor huurders en gesprekken voor verhuurder).

* De kosten van vrij wonen zijn meestal in het brutosalaris verdisconteerd.

Bij ziekte van de flatwacht/buurtconciërge dienen de door de verhuurder ontvangen ziektegeden op de kosten in mindering te worden gebracht.

De kosten van uitzendkrachten of andere inhuurkrachten die worden ingehuurd om een zieke flatwacht/buurtconciërge te vervangen kunnen niet aan de huurders worden doorberekend.

Daartegenover mag de verzekeringspremie die wordt voldaan om de flatwacht/buurtconciërge bij ziekte te kunnen vervangen weer worden doorberekend aan de huurders.

Gelet op het bovenstaande is een standaardverdeling van de flatwacht-/buurtconciërgelasten moeilijk te bepalen. Als leidraad kan het volgende worden gehanteerd.

- Een in den lande wel aanvaarde verdeelnorm tussen kosten huurders en kosten verhuurder is: 70% van de kosten voor de huurders en 30 % van de kosten voor de verhuurder. Afhankelijk van het takenpakket en van de lokale situatie kan de Huurcommissie van die verdeelnorm afwijken.
- Als er geen duidelijke taakomschrijving van de flatwacht/buurtconciërge voorhanden is, zal de Huurcommissie aan de hand van wel bekende gegevens een redelijke verdeling vaststellen. Verklaringen van partijen en eventuele eerdere uitspraken van de commissie kunnen daarbij een belangrijke rol spelen.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkmatig worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het aantal woonruimten dat profiteert van de diensten van de flatwacht/buurtconciërge .

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de flatwacht/buurtconciërge zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen loonadministratie en functieomschrijving een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

SIGNAALLEVERING

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de signaallevering als volgt beschreven.

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

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;*
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;*
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;*
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;*
- e. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.*

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De kosten van de onder a., b., c., en d. genoemde posten die bij de verhuurder in rekening worden gebracht, komen in aanmerking voor doorberekening aan de huurder(s) via de servicekosten voorzover de woonruimte of het gehuurde deel van de woonruimte is voorzien van een aansluiting op deze voorzieningen.

De kosten van de onder e. genoemde post die bij de verhuurder in rekening worden gebracht, komen in aanmerking voor doorberekening aan de huurder(s) via de servicekosten voorzover de huurder van de woonruimte of het gehuurde deel van de woonruimte gebruik kan maken van de lift.

Als de levering van signalen via de kabeltelevisie niet expliciet tussen partijen is overeengekomen, maar de kosten van deze levering maken deel uit van de energienota aan de verhuurder en de huurder kan feitelijk gebruikmaken van de voorziening, wordt door de Huurcommissie toegestaan dat deze aan de huurders worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal aansluitingen.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor signaallevering zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ELEKTRONISCHE APPARATUUR

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de elektronische apparatuur als volgt beschreven:

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

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;*
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.*

Bij huur en verhuur van woonruimte komt het voor dat naast het enkel in gebruik geven van de woonruimte met zijn onroerende aanhorigheden, ook roerende zaken in gebruik worden gegeven of worden mee verhuurd. De technologische ontwikkelingen hebben het mogelijk gemaakt dat elektronische apparatuur in en rond de woonruimten kan bijdragen aan het vergroten van de veiligheid en het bevorderen van communicatie.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In principe is een door partijen opgestelde inventarislijst bepalend voor de omvang van deze kostenpost. Uitgegaan wordt van voorhanden zijnde nota's ter bepaling van de door te berekenen kosten aan huurder.

Gebruiksvergoeding

De levensduur van elektronische apparatuur is in verband met de snelle technologische ontwikkeling op dit gebied gesteld op vijf jaar.

Voor zaken die niet ouder zijn dan vijf jaren kan jaarlijks een gebruikersvergoeding van 20% van de aankoopwaarde aan huurders in de servicekosten in rekening worden gebracht.

Wanneer de zaken ouder dan vijf jaren zijn, kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de tweedehands verkoopwaarde, te bepalen na ommekomst van die vijf jaren, aan huurders worden doorberekend.

De Huurcommissie kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval een andere gebruiksvergoeding redelijk achten.

Indien de verhuurder zelf huurt van een nutsbedrijf of een derde, dan kan het huurbedrag, inclusief de eventuele extra kosten van kleine herstellingen en keuring volledig aan de huurder worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten voor collectieve voorzieningen kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex dat gebruikmaakt van de elektronische apparatuur.

De kosten van kleine herstellingen van individuele installaties kunnen bij de huurder van de betreffende woonruimte in rekening worden gebracht.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor elektronische apparatuur zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

VERZEKERINGEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de post verzekeringen als volgt beschreven.

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Verzekeringen voor onroerende zaken

Verzekeringen voor onroerende zaken kunnen zijn:

- brandverzekering;
- opstalverzekering;
- stormschadeverzekering;
- aansprakelijkheidsverzekering;
- bedrijfsschadeverzekering;
- etc.

Al deze verzekeringen houden direct verband met de onroerende zaak en behoren derhalve bij de verhuur daarvan tot de normale exploitatie van deze onroerende zaak.

De kosten van dergelijke verzekeringen kunnen niet als servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht, nu zij dienen te worden aangemerkt als behorend tot de normale exploitatie en risicospreiding ten behoeve van de onroerende zaak.

In de praktijk komen de volgende verzekeringen voor waarvan de premie aan de huurders mag worden doorbrekend.

- De verhuurder sluit een *collectieve glasverzekering* af en brengt de door hem betaalde premie bij de huurders in rekening.
Dit kan zijn voor al het vensterglas in het complex, of alleen het vensterglas in het gemeenschappelijk gedeelte. In het laatste geval is de premie lager, maar de huurder is dan zelf verantwoordelijk voor het vensterglas in de (gehuurde) woonruimte.
- Bij verhuur van gemeubileerde en gestoffeerde gemeenschappelijke woonruimte kan door de verhuurder een *inboedelverzekering* zijn afgesloten, betreffende de verhuurde *roerende* zaken. De kosten van een dergelijke verzekering kunnen naast de vergoeding voor de meubilering/stoffering als servicekosten aan de huurder in rekening worden gebracht.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien de verhuurder een collectieve glasverzekering en/of een inboedelverzekering voor de mee-verhuurde roerende goederen heeft afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij, dan kunnen de daaraan verbonden kosten volledig worden doorberekend aan de huurders.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal meeverzekerde woonruimten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor verzekeringen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

In het Besluit Servicekosten zijn de gemeenschappelijke ruimten als volgt beschreven:

De in dit besluit bedoelde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven gebruiksrecht van gemeenschappelijke gedeelten.

Als gemeenschappelijke ruimten worden alle zich in en om en nabij het hoofdgebouw gelegen ruimten die ten behoeve van de gezamenlijke bewoners worden aangewend aangemerkt zoals (niet limitatief):

- portalen of portieken;
- galerijen;
- trappenhuizen;
- centrale verwarmingsruimten;
- liftruimten
- containerruimten;
- recreatiezaal;
- tuinen;
- gemeenschappelijk logeerruimte;
- etc.

De kosten verbonden aan de levering van service ten behoeve van deze gemeenschappelijke ruimten kunnen aan de huurders worden doorberekend. Daarvoor komen in principe alle in het Besluit Servicekosten en het Besluit Kleine herstellingen opgenomen leveringen en diensten in aanmerking. De servicekostenposten klein onderhoud, schoonmaken, tuinonderhoud, parkeervoorzieningen en lampen vervangen worden in de desbetreffende hoofdstukken apart behandeld.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De door de verhuurder ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten gemaakte kosten voor leveringen en/of diensten kunnen in principe aan de gezamenlijke bewoners worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de gemeenschappelijke ruimten dan wel profijt heeft van de aanwezigheid van de gemeenschappelijke ruimten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor gemeenschappelijke ruimten zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ADMINISTRATIEKOSTEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de administratiekosten als volgt beschreven:

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten.

Met andere woorden: administratiekosten zijn de kosten die een verhuurder of beheerder moet maken om de boven de huurprijs in rekening te brengen kosten voor leveringen en diensten te kunnen administreren en met de huurder te verrekenen.

Aan de administratieve behandeling van de servicekosten worden op grond van art. 7:260 BW eisen gesteld. Dit artikel geeft tevens aan de verhuurder de wettelijke mogelijkheid om een redelijke vergoeding voor deze werkzaamheden bij de huurders in rekening te brengen.

De doorberekening van servicekosten en de administratieve handelingen die daarmee gepaard gaan, is een vrij gecompliceerde zaak. Een (niet limitatieve) opsomming laat zien welke activiteiten daaraan zoal verbonden zijn:

- het boeken, controleren en betalen van rekeningen voor servicekosten;
- het toezicht op de in rekening gebrachte leveringen en diensten;
- het uitsplitsen van de servicekosten per kostensoort;
- het jaarlijks opstellen van een gedetailleerde verantwoording aan de huurder;
- het berekenen van het aandeel per huurder en per kostenpost (de verdeelsleutel);
- berekenen van het verschil tussen het kostenaandeel en de betaalde voorschotten per huurder;
- het opmaken van een voorstel voor nieuwe voorschotbedragen;
- het beantwoorden van vragen over de afrekeningen;
- het navorderingen of terugbetalen van verschillen.

De aan de hiervoor genoemde werkzaamheden verbonden kosten worden aangeduid als administratiekosten.

De administratiekosten worden geacht deel uit te maken van de in rekening te brengen servicekosten. Deze kosten hangen zo nauw samen met de overige servicekosten dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen behoeven te worden.

De Huurcommissie zal echter de administratiekosten slechts als onderdeel van de betalingsverplichting opnemen, als de verhuurder ten minste een deugdelijk kostenoverzicht en een eventuele afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In geval van vaststelling van de betalingsverplichting zal de commissie de vergoeding van de administratiekosten als volgt vast stellen:

Warmtelevering*: in beginsel maximaal 3%, inclusief eventuele BTW
Overige kosten: in beginsel maximaal 5%, inclusief eventuele BTW

*De kosten gemaakt voor gas, olie en of andere brandstoffen, doch niet de kosten van water en elektriciteit. De kosten van water en elektriciteit worden tot de overige kosten gerekend. Indien de commissie van oordeel is dat het toerekenen van 3% administratiekosten over de warmtekosten tot een onevenredig hoge vergoeding leidt, behoudt zij zich het recht voor de administratiekosten te matigen.

Minimale vergoeding administratiekosten

Het voldoen aan de wettelijke voorschriften inzake het verstrekken van een kostenoverzicht heeft tot gevolg dat door de verhuurder altijd een vast aantal handelingen zal moeten worden verricht. De commissie vindt het dan ook redelijk dat in ieder geval een minimumbedrag per woonruimte aan administratiekosten in rekening mag worden gebracht. Dit minimumbedrag is vastgesteld op € 7,50.

Aanbevolen verdeelsleutel

De verdeling van de administratiekosten vindt plaats naar rato van de per woonruimte/wooneenheid in rekening gebrachte overige servicekosten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag servicekosten zullen eerst de afzonderlijke voorschotten voor de overige in rekening te brengen servicekostenposten worden bepaald, waarna toepassing van de bovenvermelde percentages tot bepaling van een redelijk voorschot leidt.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

SERVICEKOSTEN OP GROND VAN HET BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN

KLEINE HERSTELLINGEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is met betrekking tot de kleine herstellingen onderscheid gemaakt tussen kleine herstellingen ten behoeve van de woonruimte en ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten.

Tot de kleine herstellingen ten behoeve van woonruimte worden gerekend:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het (zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn) onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

- k. het (zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn) vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf; de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen; het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zondig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

In de regel worden deze kleine herstellingen door de huurder zelf uitgevoerd of laat hij ze voor zijn rekening uitvoeren. Huurder en verhuurder kunnen echter ook overeenkomen dat verhuurder deze werkzaamheden voor rekening van de huurder uitvoert.

Aanbevolen verdeelsleutel

Voorzover de verhuurder kleine herstellingen in de woonruimte van een huurder voor diens rekening uitvoert, kunnen de kosten het best separaat aan de huurder in rekening worden gebracht. Deze werkzaamheden die uitsluitend in of aan de woonruimte van de huurder plaatsvinden, lenen zich slecht om in de servicekosten te worden opgenomen.

De werkzaamheden die zich daar wel voor lenen zijn in de navolgende hoofdstukken opgenomen.

Bij complexen die bestaan uit gestapelde bouw komen bijna altijd gemeenschappelijke ruimten voor, zoals entree, hal, trappenhuis, galerij, en dergelijke. Deze gemeenschappelijke ruimten zijn aan te merken als onroerende aanhorigheden van de woonruimte.

De onderhoudskosten met betrekking tot de instandhouding van de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden kunnen niet via de servicekosten aan huurder worden doorberekend.

De kosten verbonden aan kleine herstellingen met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten, kunnen echter wél aan huurders worden doorberekend. Hierbij kan gedacht worden aan werkzaamheden als onderhoud aan plantenbakken, en het verrichten van kleine reparaties aan sloten, brievenkasten, schakelaars, drukknoppen, bellen, en dergelijke.

Zelfstandige woonruimten

Het schilderwerk in/aan de gemeenschappelijke verkeersruimten bij zelfstandige woonruimten (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 gemeenschappelijk gebruikt (keuken, badkamer, gemeenschappelijke verblijfsruimte, etc.). Het door de verhuurder uitgevoerde schilder-, behang- en witwerk in door de huurders gemeenschappelijk gebruikte ruimten komt voor doorberekening aan de kamerverhuurders in aanmerking, indien is overeengekomen dat de verhuurder dat werk verricht. Het risico van het niet vooraf overeenkomen dat de verhuurder die werkzaamheden verricht, is voor rekening van de verhuurder.

Aanbevolen verdeelsleutel

De kosten verbonden aan het verrichten van kleine herstellingen aan de gemeenschappelijke ruimten kunnen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten uit het complex worden verdeeld.

Van de navolgende kleine herstellingen ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten zijn hierna separate hoofdstukken opgenomen omdat deze in de praktijk het meest voorkomen:

- glasschade;
- glazenwassen;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten;
- tuinonderhoud;
- onderhoud installaties;
- ontstoppen van leidingen;
- schoorsteenvegen;
- lampen vervangen.

Voorts is in de nota van toelichting nadere uitleg gegeven over de interpretatie van het besluit. In het kader van de beoordeling van de servicekosten is het navolgende nog van belang:

"In de eerste plaats wordt op een aantal plaatsen in de opsomming van kleine herstellingen (onderdelen m., n., o., q., s. en u.) de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd die erop neerkomt dat herstelwerkzaamheden aan voorzieningen en installaties niet als kleine herstelling worden aangemerkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren. 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."

Overigens geldt dit op grond van het besluit kleine herstellingen uitsluitend voor technische installaties die binnen het woonruimtegedeelte gelegen zijn.

"Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden (onderdelen d., h., i., j., k., r., en u.) geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen. Gedacht kan worden aan binnenschilderwerk en het onderhoud van de tuin, welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Als voorbeeld waar de kosten wel een rol spelen, kan worden genoemd het vervangen van ruiten. Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder."

De commissie zal in haar beoordeling van de servicekosten steeds een afweging maken tussen de mate waarin bereikbaarheid en kostenaspect een rol spelen in het toedelen van de kosten aan de huurder en/of verhuurder. Dit kan in ieder individueel geval verschillen.

GLASSCHADE

Begripsomschrijving

In het Besluit kleine herstellingen is de glasschade aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.

In de nota van toelichting wordt daarover nog het volgende opgemerkt:

"Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d., h., i., j., k., r., en u.) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen."

En verder:

"Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder."

Art. 7:218 BW (algemeen geldend voor alle huur) bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor schade aan het gehuurde die ontstaan is door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst; en dat alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

In beginsel moet de huurder dus de glasschade, zowel binnenshuis als buitenshuis, voor eigen rekening (laten) herstellen.

Onder vensterglas *binnenshuis* dient te worden begrepen: het (enkel-, of dubbel-) glas dat in gevels, dak en binnenwanden van de gehuurde woonruimte aanwezig is.

Onder vensterglas *buitenshuis* dient te worden begrepen: het (enkel-, of dubbel-) glas dat in de, als onroerende aanheerigheid aan te merken, gemeenschappelijke ruimten aanwezig is (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke hal, trappenhuis, fietsenberging, enz.).

Herstelvoorzieningen door verhuurder

Bij woningcomplexen komt het vaak voor dat de verhuurder, ten behoeve van de gezamenlijke huurders, voorzieningen treft voor het herstel van eventuele glasschade.

De volgende voorzieningen komen voor:

- De verhuurder *herstelt de glasschade* en brengt de werkelijke kosten bij de huurders in rekening.
De huurders betalen dan (doorgaans) een maandelijks voorschotbedrag, waarna eenmaal per (boek)jaar op collectieve basis verrekening plaatsvindt van de kosten.
- De verhuurder sluit een *collectieve glasverzekering* af en brengt de door hem betaalde premie bij de huurders in rekening.
Dit kan zijn voor al het vensterglas in het complex, of alleen het vensterglas in het gemeen-

schappelijk gedeelte. In het laatste geval is de premie lager, maar de huurder is dan zelf verantwoordelijk voor het vensterglas in de (gehuurde) woonruimte (zie tevens hoofdstuk Verzekeringen).

- De verhuurder houdt een *glasschadefonds* in eigen beheer en treedt zelf min of meer als verzekeraar op.

Via de servicekosten wordt bij de huurders een bijdrage voor dit fonds in rekening gebracht. De jaarlijkse servicekostenafrekening kan leiden tot een eventuele tariefbijstelling (zie tevens het hoofdstuk Fondsvorming).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien tussen partijen is overeengekomen dat de verhuurder zorgdraagt voor herstel van gebroken vensterglas, dan kunnen de werkelijke hieruit voortvloeiende kosten via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Indien de verhuurder een *collectieve glasverzekering* heeft afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij, dan kunnen de daaraan verbonden kosten volledig worden doorberekend aan de huurders.

Is er een glasverzekering afgesloten bij een verzekeraar, dan dienen de kosten die door de verzekering niet worden gedekt voor rekening van de verhuurder te blijven.

Indien de verhuurder een *glasschadefonds* in eigen beheer heeft gevormd, komen de hieraan verbonden kosten (als aan de voorwaarden genoemd in het hoofdstuk Fondsvorming wordt voldaan) voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

De redelijkheid van huurders financiële bijdrage in het fonds kan worden bepaald aan de hand van de hoogte van een premie voor hetzelfde verzekerde risico bij een verzekeringsmaatschappij. Ook zal er een duidelijk inzicht moeten worden verkregen in de financiële stand van het fonds en de aard van de uit het fonds betaalde glasschaden.

Vloeit de schade voort uit de slechte onderhoudstoestand van de woonruimte of uit vandalisme, dan zijn de kosten wegens herstel van gebroken vensterglas voor rekening van de verhuurder en kunnen niet ten laste van het fonds worden gebracht.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen als volgt worden verdeeld:

- *woninggrootte/glasoppervlak gelijk*: naar rato van het aantal woonruimten;
- *woninggrootte/glasoppervlak niet gelijk*: verdeling vindt plaats op basis van de verhouding van het glasoppervlak van de (gehuurde) woonruimte ten opzichte van het totale glasoppervlak van alle woonruimten;
- *glasoppervlak gemeenschappelijke ruimten*: naar rato van het aantal woonruimten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor glasschade zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

GLAZEN WASSEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het glazenwassen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

Het wassen van de ruiten in/aan de gehuurde woonruimte en de gemeenschappelijke ruimten is een taak van de huurder. De aan deze werkzaamheden verbonden kosten zijn dan ook voor rekening van de huurder.

Het wassen van de ruiten wordt veelal door huurder zelf uitgevoerd, of door een door huurder ingehuurde glazenwasser.

Bij woningcomplexen (hoogbouw of gestapelde bouw) komt het echter voor dat de verhuurder het wassen van de ruiten verzorgt. Dit komt veelal voor in situaties waarbij de te wassen ruiten moeilijk of helemaal niet voor huurder bereikbaar zijn, en het wassen van de ruiten uitsluitend kan geschieden door middel van speciale apparatuur, zoals een glazenwasinstallatie.

Dit laatste is een door middel van een elektrisch aangedreven mechaniek langs de gevel bewegende bak voor het onderhouden van de gevel bij hoogbouw.

De verhuurder kan het wassen van de ruiten uitbesteden aan een glazenwasbedrijf, of het kan ook behoren tot het takenpakket van de huismeester.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien tussen partijen is overeengekomen dat de verhuurder zorgdraagt voor het wassen van de ruiten, dan kunnen de hieruit voortvloeiende kosten bij de huurder via de servicekosten in rekening worden gebracht.

Wordt er bij het wassen van de ruiten gebruikgemaakt van een glazenwasinstallatie, dan dient het volgende te worden opgemerkt:

Een glazenwasinstallatie is, als gevolg van de aard van de bouw van het woningcomplex, veelal noodzakelijk en is (doorgaans) voor blijvend gebruik aangebracht. Een dergelijke installatie dient dan ook te worden aangemerkt als een onroerende aanhorigheid waarvan de vergoeding wordt geacht te zijn begrepen in de huurprijs.

Voor wat betreft de onderhoudskosten aan de glazenwasinstallatie wordt verwezen naar het hoofdstuk Installaties en voor de energiekosten naar het hoofdstuk Energiekosten voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen als volgt worden verdeeld:

- *glasoppervlak gelijk*: naar rato van het aantal woonruimten;
- *glasoppervlak niet gelijk*: bij substantieel verschil naar rato van het per woonruimte te wassen glasoppervlak;
- *glasoppervlak gemeenschappelijke ruimten*: naar rato van het aantal woonruimten.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor glazen wassen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

SCHOONMAKEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten aangegeven als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten.

Het schoonmaken (dweilen, stofzuigen, zemen, afnemen, etc.) van de gemeenschappelijke ruimten (hallen, gangen, ontspanningsruimten, etc.) is een verplichting van de huurders, die contractueel door de verhuurder kan worden overgenomen.

De schoonmaakwerkzaamheden kunnen een onderdeel uitmaken van het takenpakket van de huismeester. In dat geval zijn deze kosten in het salaris van de huismeester begrepen. Het komt ook voor dat de verhuurder de schoonmaakwerkzaamheden aan een schoonmaakbedrijf heeft uitbesteed.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders. De kosten die aan het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Het is voor de Huurcommissie in het algemeen niet mogelijk achteraf een uitspraak te doen over de kwaliteit van schoonmaakwerkzaamheden (zie ook het hoofdstuk Redelijkheidstoetsing). Als de schoonmaakwerkzaamheden aan een derde zijn uitbesteed, zal de Huurcommissie het schoonmaakcontract in haar overwegingen betrekken.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld:

- naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimten;
- of naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de voorzieningen waarvoor de gemeenschappelijke ruimten bedoeld zijn (liftkamer, CV-ruimte e.d.).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

TUINONDERHOUD

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het tuinonderhoud aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

1. *het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:*
 - *bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf; de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;*
 - *het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;*
 - *het regelmatig maaien van het gras;*
 - *het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;*
 - *het vervangen van gebroken tegels;*
 - *het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;*
 - *het vervangen van beplanting die is doodgegaan;*
 - *het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen; het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen; indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheiding en regelmatig verven of beitsen;*

Ten aanzien van groenstroken en tuinen kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

1. Groenstroken en tuinen, waarover de huurder het *exclusieve gebruiksrecht* heeft (privé-buitenruimte), bijvoorbeeld de voor- en achtertuin bij een eengezinswoning.
2. Bij een complex woonruimten behorende groenstroken en tuinen die voor *gemeenschappelijk gebruik* bestemd zijn ten behoeve van de huurders en waarbij de verhuurder een *voorziening heeft getroffen* waardoor het *exclusieve gebruiksrecht van de huurders* kan worden gewaarborgd. Deze groenstroken en tuinen maken naar aard en bestemming deel uit van het complex (bijvoorbeeld een zogenaamde binnentuin).
3. Bij een complex woonruimten behorende groenstroken en tuinen die voor *gemeenschappelijk gebruik* bestemd zijn ten behoeve van de huurders en waarbij de verhuurder *géén voorziening heeft getroffen* waardoor het exclusieve gebruiksrecht van de huurders kan worden gewaarborgd. De bewoners hebben dan geen exclusief gebruiksrecht; zij ontlenen het gebruiksrecht dan niet aan de huurovereenkomst voor hun woning, maar aan het/de *openbare karakter/bestemming* van de groenvoorzieningen (bijvoorbeeld openbare tuinen, groenstroken, grasvelden, speelveldjes tussen flatgebouwen) (zie HR 9 juni 2000, NJ 2000, 583, m.nt. PAS).
4. Groenstroken en tuinen met een *openbare bestemming*. Die groenvoorzieningen maken geen deel uit van het complex maar zijn openbare voorzieningen, bijvoorbeeld aankledings- en gebruiksgroen van de wijk, plantsoenen, parken, etc.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De aanlegkosten van de gemeenschappelijke groenvoorziening (de zogenaamde eerste aanleg) dient voor rekening van de verhuurder te blijven.

Onder de kosten van eerste aanleg van de *gemeenschappelijke groenvoorziening* worden verstaan: de kosten van het opbrengen van teelaarde en het aanbrengen van eerste beplanting, eenvoudige erfafscheidingen en onroerende voorzieningen in de recreatieve sfeer.

De kosten voor ophoging als gevolg van substantiële bodemverzakkingen zijn voor rekening van de verhuurder. Onder deze kosten dienen te worden verstaan de kosten van het leveren van de benodigde grond en van het verspreiden van die grond.

Tuinen en groen deel uitmakend van een complex

De kosten van het gering en dagelijks onderhoud aan de gemeenschappelijke groenvoorziening (voorzover de huurders het exclusieve gemeenschappelijke gebruik van die voorziening hebben en die voorziening daardoor is aan te merken als een onroerende aanhorigheid van het gehuurde; punt 2. op voorgaande bladzijde) komen voor rekening van de huurder.

Het gering en dagelijks onderhoud aan de gemeenschappelijke groenvoorziening bestaat in het algemeen uit grasmaaien, onkruidbestrijding, snoeien, inboeten van de beplanting, enz. Deze werkzaamheden worden veelal door of namens de verhuurder uitgevoerd, die vervolgens de kosten (via de servicekosten) bij de huurders in rekening brengt.

Tuinen en groen géén deel uitmakend van een complex

Het openbare aankledingsgroen of gebruiksgroen in de wijk waarin de woonruimte is gelegen, is niet als een onroerende aanhorigheid van de woonruimte of het complex van woonruimten aan te merken (punt 3 en 4 op voorgaande bladzijde). De kosten van het onderhoud van deze algemene, openbare groenvoorzieningen kunnen derhalve niet als servicekosten op grond van art. 7:260 BW aan de huurders worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van de kleinst mogelijke betreffende eenheid van het complex.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor tuinonderhoud zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ONDERHOUD INSTALLATIES

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het onderhoud van technische installaties aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:*
- *het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;*
 - *het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;*
 - *het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;*

Een in de woonruimte of in het wooncomplex aanwezige technische installatie welke aard- en nagelvast aan het gebouw is verbonden dan wel volgens algemene verkeersopvattingen bestemd is om de woonruimte of het woongebouw duurzaam te dienen, moet worden beschouwd als bestanddeel van de woonruimte of als onroerende aanheerigheid.

Onder andere de hiernavolgende technische installaties zijn zaken die naar hun aard en volgens algemene verkeersopvatting als *onroerend* zijn aan te merken en als zodanig deel uitmaken van de betreffende woonruimte of het wooncomplex:

- liftinstallatie;
- centrale verwarmingsinstallatie (individueel/gemeenschappelijk);
- warmwaterinstallatie gekoppeld aan de cv-installatie;
- gemeenschappelijke warmwatervoorziening (dus niet een geiser/boiler bestemd voor één woning);
- hydrofoorinstallatie;
- vuilstortkoker;
- comprimator;
- bliksemafleidingsinstallatie;
- glazenwasinstallatie;
- zonnecollectoren;
- brandblusinstallatie;
- alarminstallatie;
- huistelefooninstallatie;
- mechanische ventilatie (individueel/gemeenschappelijk);
- tussenmeters (voor gas, elektriciteit en water).

Tot huurders onderhoudsverplichting behoren echter slechts de kleine herstellingen aan installaties voorzover deze zich in zijn geheel binnen de woonruimte bevinden.

In de praktijk geldt dit voor individuele cv-installaties en individuele mechanische ventilatie.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De onderhoudskosten van installaties die naar hun aard onroerend zijn, kunnen *niet* via de servicekosten aan huurders worden doorberekend.

De (verplichte) keuringskosten met betrekking tot de technische installaties worden geacht een onderdeel van de huurprijs te zijn.

De kosten voor *extra of aanvullende service* (ook wel 24-uurservice genoemd) kunnen *wel* via de servicekosten aan de huurders worden doorberekend, mits deze extra kosten worden aangetoond door rekeningen dan wel als onderdeel van het onderhoudscontract.

De kosten kunnen echter nooit hoger zijn dan het verschil in kosten tussen een 24-uurscontract en een niet-24-uurscontract.

De kosten van het gering en dagelijks onderhoud van *collectieve* combi- en cv-ketels kunnen *niet* via de servicekosten aan huurders worden doorberekend.

De kosten van het gering en dagelijks onderhoud van *individuele* combi- en cv-ketels en moederhaarden kunnen *wel* via de servicekosten aan de huurder worden doorberekend.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

De kosten van gering en dagelijks onderhoud van individuele installaties kunnen bij de huurder van de betreffende woonruimte in rekening worden gebracht.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor onderhoud technische installaties (voorzover gelegen binnen het woonruimtegedeelte) zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ONTSTOPPEN LEIDINGEN EN RIOLERINGEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het onstoppen van leidingen en rioleringen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

m. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.

Bij het onstoppen van leidingen en rioleringen wordt onderscheid gemaakt in:

- leidingen, rioleringen en goten die zich in of aan het gehuurde bevinden en uitsluitend bestemd zijn om te worden gebruikt voor de betreffende woonruimte;
- leidingen, rioleringen en goten die zich buiten het gehuurde bevinden en door meer dan één woonruimte collectief worden gebruikt.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Zelfstandige woonruimten

Voor rekening van de huurder komen in het algemeen de schoonmaak- en ontstopningskosten aan leidingen, rioleringen en goten, die uitsluitend voor huurders woonruimte dienen, tenzij de verstoppingen worden veroorzaakt door technische gebreken aan het rioleringsstelsel. De bedoelde kosten worden aangemerkt als gering en dagelijks onderhoud en kunnen aan de huurder worden doorberekend.

Zodra er sprake is van gemeenschappelijke rioleringen en leidingen, in de zin van gemeenschappelijk voor verschillende zelfstandige woonruimten, komen de kosten van het schoonmaken en ontstoppen voor rekening van de verhuurder.

Onzelfstandige woonruimten

Indien er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in een door meerdere huurders bewoonde woonruimte (bijvoorbeeld bij kamerverhuur) zoals een bad, een douche, een wastafel of spoelbak, kunnen de door de verhuurder gemaakte kosten van het ontstoppen worden doorberekend aan die huurders die gebruik kunnen maken van deze gemeenschappelijke voorzieningen.

Fondsvorming

Het komt in de praktijk ook voor dat de verhuurder een ontstopningsfonds hanteert. Door de huurder wordt dan maandelijks via de servicekosten een bedrag in dit fonds gestort.

In het hoofdstuk Fondsvorming wordt aangegeven onder welke voorwaarden de Huurcommissie fondsvorming toestaat.

Ontstopningscontracten

In andere gevallen vormt de verhuurder geen rioleringsfonds, maar sluit hij een ontstopningscontract af met een gespecialiseerd bedrijf, waarbij een prijs per woonruimte wordt afgesproken. Het doorberekenen van deze kosten is gezien de spreiding van het risico aanvaardbaar, mits de verhuurder gezien zijn onderhoudsverplichting ten aanzien van de gemeenschappelijke leidingen en rioleringen een deel (bijvoorbeeld 50% van deze eenheidsprijs) voor eigen rekening neemt.

Aanbevolen verdeelsleutel

Bij ontstoppingen van rioleringen en leidingen die individueel te bepalen zijn, kunnen de kosten worden toegerekend aan de betreffende woonruimte of aan het ontstoppingsfonds.

Bij ontstoppingen van gemeenschappelijk gebruikte leidingen en rioleringen dienen de kosten voor rekening van de verhuurder te blijven.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor ontstoppen van leidingen en rioleringen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

SCHOORSTEENVEGEN EN REINIGEN VENTILATIEKANALEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

Het vegen van schoorstenen is noodzakelijk ter bevordering van een ongestoorde afvoer van verbrandingsgassen en ter voorkoming van brand.

In een brandverzekeringsspolis is veelal de clausule opgenomen dat minimaal eenmaal per jaar de rookgasafvoerkanalen dienen te worden geveegd.

Het jaarlijks vegen van de schoorsteen is noodzakelijk als het kanaal gebruikt wordt voor het afvoeren van rookgassen van met hout, kolen of olie gestookte installaties.

Bij gasgestookte installaties is het niet noodzakelijk dat elk jaar de schoorsteen wordt geveegd. In dit geval kan worden volstaan met het jaarlijks controleren van de rookgasafvoerkanalen op een juiste werking. Dit controleren wordt ook wel "schouwen" genoemd.

Onder schoorsteenvegen wordt ook begrepen: het reinigen van ventilatiekanalen.

Het vegen van de schoorstenen (en analoog daaraan ook het schouwen) is op grond van art.

7A:1620, tweede lid, BW een onderhoudsplicht van de huurder.

Contractueel kan tussen partijen echter anders overeengekomen worden.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als het vegen van de schoorsteen of ventilatiekanalen door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan het vegen van de schoorsteen of ventilatiekanalen zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

In de praktijk vindt doorberekening van de kosten voor schoorsteenvegen op de volgende manieren plaats:

- als afzonderlijke servicekostenpost "schoorsteenvegen", al dan niet inclusief het reinigen van de ventilatiekanalen (zie tevens het hoofdstuk Fondsvorming);
- als onderdeel van de stookkostenafrekening bij gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties.

Beide genoemde doorberekeningsmethoden zijn redelijk voorzover niet meer dan de werkelijke kosten worden doorberekend en de kosten niet onredelijk hoog zijn.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten uit het complex dat direct of indirect gebruik kan maken van de geveegde schoorsteen of schoorstenen.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

LAMPEN VERVANGEN

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het vervangen van lampen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke buitenruimten.

Als verlichting ten laste van de gemeenschappelijke ruimten wordt aangemerkt de portaal-, portiek-, galerij- en trappenhuisverlichting.

Deze verlichting staat de bewoners ten dienste om zich in de avond en nacht gemakkelijk naar en van de woonruimte te begeven.

De verlichtingsinstallatie is aan te merken als een onroerende aanheerigheid van de onroerende zaak. Onderhoudskosten aan een dergelijke installatie dienen derhalve te worden aangemerkt als normale exploitatiekosten van de onroerende zaak die uit de huurprijs moeten worden bestreden. Een deel van de onderhoudswerkzaamheden is echter aan te merken als geringe en dagelijkse reparaties. Dit geldt onder meer voor het vervangen van lampen, tl-buizen en tl-starters, alsmede het verrichten van reparaties aan kapjes en schakelaars.

Het komt in de praktijk voor dat de verhuurder voor het vervangen van lampen een zogenaamd groepsvervangingsysteem toepast. Een dergelijk vervangingsysteem houdt in dat wordt uitgegaan van de theoretische levensduur van de lampen. Is deze theoretische levensduur verstreken, dan worden alle lampen vervangen. Het tussentijds vervangen van enkele kapotte lampen wordt door dit systeem tot een minimum beperkt.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke ruimten is aan te merken als onderdeel van de onroerende zaak waarvoor een vergoeding is inbegrepen bij de huurprijs. Het vervangen van armaturen of andere complete onderdelen van deze installatie valt onder het normaal uit de exploitatie voortkomende onderhoud waarvan de kosten dienen te worden bestreden uit de huurprijs.

Het vervangen van lampen en tl-starters, alsmede overige reparaties die als gering en dagelijks zijn aan te merken, komen echter voor rekening van de huurders. Als dergelijke vervangingen of reparaties door de verhuurder worden uitgevoerd, kan deze de daaraan verbonden kosten via de servicekosten bij de huurders in rekening brengen.

De volgende kostentoedeling wordt in het algemeen door de Huurcommissie aangehouden:

A. Voor rekening huurders via de servicekosten:

- vervangen van lampen;
- vervangen van tl-buizen en tl-starters;
- reparatie aan kapjes, schakelaars, etc. (kleine herstellingen).

B. Voor rekening van de verhuurder blijven de kosten van:

- het vervangen van armaturen;
- het vernieuwen van de installatie of delen daarvan;

- kosten van reparaties aan de installatie;
- schade veroorzaakt door vandalisme.

Bij het groepsvervangingsysteem waarbij periodiek alle lampen in één keer worden vervangen, is het redelijk om de daaraan verbonden kosten over de cyclustijd te verdelen en als zodanig als servicekosten bij de huurders in rekening te brengen. Door het verdelen van deze kosten over meerdere jaren worden grote schommelingen in de servicekosten voorkomen.

Aanbevolen verdeelsleutel

De verdeling van de kosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen, kan het meest redelijk geschieden:

- naar rato van het aantal woonruimten in het complex;
- of naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurder(s) direct of indirect profijt heeft/hebben van de gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het vervangen van lampen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

ONGEDIERTEBESTRIJDING

Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het bestrijden van ongedierte aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als het bestrijden van ongedierte door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan bestrijden van ongedierte zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Het is voor de Huurcommissie in het algemeen niet mogelijk achteraf een uitspraak te doen over de kwaliteit van bestrijden van ongedierte.

Als het bestrijden van ongedierte aan een derde is uitbesteed, zal de Huurcommissie het contract in haar overwegingen betrekken.

De commissie gaat er vanuit dat de ongediertebestrijding in beginsel voor rekening van de huurder is. Indien de huurder van mening is dat de ongediertebestrijding noemenswaardige kosten met zich meebrengt of nodig is vanwege de bouwkundige situatie, is het aan de huurder dit aannemelijk te maken.

Aanbevolen verdeelsleutel

Bij ongediertebestrijding die aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, kunnen de kosten worden toegerekend aan de betreffende woonruimte.

Als de ongediertebestrijding complexgewijs moet plaatsvinden zonder dat de oorzaak aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, dan kan de verdeling van de kosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten in het complex geschieden.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het bestrijden van ongedierte zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

OVERIGE ONDERDELEN

PARKEERVOORZIENING (onderhoud)

Begripsomschrijving

Onder parkeervoorziening wordt verstaan een al dan niet gereserveerde parkeerplaats voor een motorvoertuig op of in een carport, garage, parkeergarage, enz.

De parkeervoorziening is aan te merken als een *onroerende aanhorigheid* van de (gehuurde) woonruimte, indien de voorziening direct naast of onder de woonruimte is gebouwd op een bij het gehuurde behorend privé terrein.

De vergoeding voor de kosten van aanleg van zo'n parkeervoorziening wordt geacht te zijn begrepen in de huurprijs.

De parkeervoorziening kan verder van de woonruimte gelegen zijn dan hiervoor is aangegeven, en als zodanig als *afzonderlijk object* van huur en verhuur aan te merken zijn. In dat geval zal uit de huurovereenkomst moeten blijken of de parkeervoorziening kan worden beschouwd als een onroerende aanhorigheid van de woonruimte.

Behoort de parkeervoorziening niet tot de onroerende aanhorigheden van de woonruimte, dan kan voor het gebruik een afzonderlijke vergoeding (huurprijs) worden bedongen. De gebruiksvergoeding voor de parkeervoorziening maakt dan geen deel uit van de huurovereenkomst van de woonruimte, en vormt dan geen onderdeel van de huurprijs of van de servicekosten voor de woonruimte.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Parkeervoorziening is een onroerende aanhorigheid

De vergoeding voor de kosten van *aanleg* van de parkeervoorziening kan niet via de servicekosten, als bedoeld in art. 7:259 Hpww, bij de huurder in rekening worden gebracht.

De vergoeding voor het *gebruik* maakt deel uit van de huurprijs voor de woonruimte.

De kosten voor *geringe en dagelijkse reparaties* (van bijvoorbeeld verlichting, slagboom, deuropener en dergelijke) met betrekking tot zo'n parkeervoorziening kunnen slechts via de servicekosten aan huurders worden doorberekend, indien er sprake is van een (gemeenschappelijke) voorziening waarvan de (gezamenlijke) huurder(s) het exclusieve gebruiksrecht (hebben) heeft.

Er kunnen ook nog *andere diensten en leveringen* ten aanzien van een parkeervoorziening door verhuurder worden verricht. Men denkt hierbij aan elektra-levering (verlichting, deuropener, slagboom, e.d.) en schoonmaken. Voor de doorberekening van de kosten voor deze diensten wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken.

Parkeervoorziening is geen onroerende aanhorigheid

Als de parkeervoorziening niet is aan te merken als een onroerende aanhorigheid van de gehuurde woonruimte maar als een afzonderlijk object, dan is de gebruiksvergoeding hiervoor (en voor de [eventuele] bijdrage in de servicekosten) los van de huurovereenkomst van de woonruimte tussen partijen overeen te komen (een aparte huurovereenkomst).

Op een huurovereenkomst voor alleen een parkeervoorziening zijn de bepalingen van de Huurwet van toepassing; de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte (en dus ook art. 260 BW) is op zo'n huurovereenkomst niet van toepassing.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten waarvoor de parkeervoorziening bedoeld is.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de parkeervoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

KAMERVERHUUR

Begripsomschrijving

Het huren van een kamer kan via een professionele verhuurder of via een particuliere, niet beroepsmatige, verhuurder. Het BW en de Uhw maken geen onderscheid tussen de bedrijfsmatige, beroepsmatige en de incidentele kamerverhuur.

Bij kamerverhuur kunnen naast de in deze notitie reeds apart behandelde servicekosten onder andere de volgende leveringen en diensten door de verhuurder worden uitgevoerd:

- behangen en witten;
- schoonhouden van de gehuurde vertrekken;
- geregeld verschaffen van schoon linnengoed;
- aannemen van boodschappen;
- verzorgen van de post;
- telefoonabonnement.

Indien naast de bovengenoemde leveringen en diensten ook dagelijks maaltijden worden verstrekt door de verhuurder, dan dient te worden overwogen of er nog steeds sprake is van huur en verhuur, zoals bedoeld wordt in het BW en de Uhw.

Bij een dergelijk uitgebreid pakket van dienstverleningen kan er sprake zijn van een pensionovereenkomst in plaats van een huurovereenkomst.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Per geval zal worden bezien of de overeenkomst tussen de partijen moet worden gevolgd en of er sprake is van een overeenkomst welke valt binnen het bepaalde in het BW.

De kosten van de onder Begripsomschrijving genoemde leveringen en diensten komen voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

Aanbevolen verdeelsleutel

- De kosten van behangen en witten van de individueel gehuurde ruimten, voorzover op verzoek van de huurder uitgevoerd tijdens de verhuring, kunnen bij de betrokken huurder in rekening worden gebracht.
- De kosten van het schoonhouden van de gehuurde vertrekken kunnen naar rato van de werkelijke tijdsbesteding en de werkelijk verbruikte schoonmaakartikelen worden doorberekend aan de betrokken huurder(s).
- De kosten van het verschaffen van schoon linnengoed kunnen worden doorberekend aan de betrokken huurder.
- De kosten van het aannemen van boodschappen en verzorgen van de post kunnen naar rato van de gemiddelde tijdsbesteding worden doorberekend aan de betrokken huurder.
- De kosten van het telefoonabonnement kunnen worden verdeeld naar rato van het aantal huurders dat gebruik kan maken van deze voorziening.

Voor de overige voor doorberekening in aanmerking komende servicekosten wordt verwezen naar de eerder in dit boek behandelde hoofdstukken per kostenonderdeel.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor leveringen en diensten in het kader van kamerhuur zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Onderzoeksmethodiek).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

OVERHEIDSHEFFINGEN

Begripsomschrijving

Op grond van de Provinciewet, Gemeentewet en Waterschapswet, en de daarvan afgeleide regelgeving, kunnen provincie, gemeente en waterschap belastingen heffen van ofwel de zakelijk gerechtigde ofwel de feitelijk gebruiker ofwel beiden.

De volgende in het kader van de servicekosten van belang zijnde belastingen en heffingen kunnen onder meer voorkomen:

- reinigingsrechten en afvalstoffenheffing;
- rioolrecht (heffing in verband met rioolaansluitrecht);
- rioolrecht (heffing in verband met rioolafvoerrecht);
- precario rechten;
- onroerende-zaakbelasting;
- Waterverontreinigingsheffing.

De hiervoor genoemde heffingen worden in de regel direct in rekening gebracht bij de (middels de verordening vastgestelde) eigenaar/verhuurder of de huurder/gebruiker. Eenieder heeft dan een zelfstandige betalingsverplichting ten opzichte van de heffende instantie.

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW en art 7:261 lid 3 BW

De plicht om aan een bepaalde overheidsheffing te voldoen, berust doorgaans op een wettelijke regeling en vloeit niet voort uit of is geen rechtstreeks gevolg van de huurovereenkomst. De verhuurder dient de overheidsheffing immers te betalen als belastingplichtige en niet in zijn hoedanigheid van verhuurder. Er is dan ook geen sprake van bijkomstige dienstverlening van de verhuurder welke voortvloeit uit de huurovereenkomst. Daarnaast gaat de Huurcommissie er vanuit dat partijen zelf nagaan of een bepaalde aanslag, die opgelegd is door de heffende instantie aan de verhuurder, op grond van de desbetreffende belastingwetgeving of betreffende verordeningen correct is.

Bovendien heeft de commissie geen bevoegdheid om te beoordelen of een aanslag al dan niet terecht is opgelegd aan de verhuurder. De commissie kan immers niet op de stoel van de heffende instantie gaan zitten.

In de juridische literatuur en jurisprudentie worden de overheidsheffingen aangemerkt als kosten/heffingen die buiten de werkingssfeer van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vallen. Dat heeft tot gevolg dat de commissie zich in principe niet zal uitspreken over de betalingsverplichting van de huurder voor door de verhuurder doorberekende overheidsheffingen en geen voorshot terzake zal vaststellen.

DERVING SERVICEKOSTEN DOOR LEEGSTAND

Begripsomschrijving

Bij de afrekening van de servicekosten worden woonruimten die leeg hebben gestaan, betrokken omdat de verdeelsleutels inzake de toedeling van servicekosten aan de individuele woonruimten veelal zijn gebaseerd op het totale aantal woonruimten van een complex. Op deze manier worden de als gevolg van de zogenaamde frictieleegstand gederfde servicekosten omgeslagen over het gehele complex van woonruimten. Onder frictieleegstand wordt in dit verband verstaan de periode die de verhuurder behoeft om de leeggekomen woonruimte voor een opvolgende huurder gebruiksklaar te maken.

Het deel gederfde servicekosten is als zodanig niet inbaar en vormt als gevolg daarvan een verlies voor de eigenaar/verhuurder, vergelijkbaar met een verlies als gevolg van derving van de huurprijs door leegstand. Bij de calculatie van de huurprijs van woonruimte is het echter gebruikelijk rekening te houden met mogelijke huurderderving door leegstand door middel van een leegstandsnorm (over het algemeen 2%).

Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In het Besluit Servicekosten is de derving door leegstand niet expliciet beschreven.

De wetgever heeft echter uitdrukkelijk bepaald dat de opsomming van de kostenposten zoals opgenomen in het Besluit Servicekosten niet limitatief is.

De commissie 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.

De verhuurder dient evenwel de werkelijke kosten van leegstand inzake het complex waarvan de woonruimte deel uit maakt, aan te tonen. Als deze lager zijn dan 2% van de overige servicekosten komt slechts het lagere bedrag voor doorberekening aan de huurders in aanmerking.

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.

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

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.

Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Boek 7, Titel 4, Afdeling 5 BW (Huur van woonruimte)

TITEL 4 VAN BOEK 7 BW

AFDELING 5

Huur van woonruimte

ONDERAFDELING 1

Algemeen

Artikel 232

1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur van woonruimte.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.
3. De artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 272, 273, 274, 275, 276, 277 en 281 zijn gedurende negen maanden na het ingaan van de overeenkomst niet van toepassing op huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd geweest.
4. De artikelen 206 lid 3, 269 lid 1 en 2, 270, 271 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 zijn niet van toepassing op de huur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak zijn bestemd.

Artikel 233

Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voorzover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Artikel 234

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 235

Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet is afgegeven.

Artikel 236

Onder standplaats wordt verstaan een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 237

1. In deze afdeling wordt onder prijs verstaan het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt.
2. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.

3. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.

Artikel 238

Onder Huurcommissie wordt verstaan de Huurcommissie bedoeld in artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Artikel 240

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen herstellingen worden aangewezen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder zijn. Van de krachtens het onderhavige artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 241

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. Van de krachtens dit artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 242

1. Behoudens bij standaardregeling bedoeld in artikel 214 van Boek 6 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de artikelen 204, 206 leden 1 en 2, 207, 208 en 217, tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
2. Van de artikelen 216 lid 3, 224 lid 2 en 230 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 243

indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak verbetering behoeft als bedoeld in artikel 15 lid 2 onder d. tot en met f. van de Woningwet, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 244

In afwijking van artikel 221 is de huurder van een zelfstandige woning waarin deze zijn hoofdverblijf heeft slechts bevoegd een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 245

In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden nadere regels gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen.

ONDERAFDELING 2

Huurprijzen en andere vergoedingen

§ 1 Huurprijzen

Artikel 246

Ter zake van huur gelden de huurprijzen die partijen zijn overeengekomen, voorzover uit deze onderafdeling niet anders voortvloeit.

Artikel 247

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 249, 251, 259, 261 lid 1 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt die, indien nodig, herleid tot een bedrag per jaar dat hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, indien

- a. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 is totstandgekomen dan wel,
- b. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of na 1 juli 1989.

Artikel 248

1. De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is, op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 252 en 253. Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van de artikelen 252 en 253 uitgesloten. Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven.
2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage als bedoeld in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voorzover zij tot dit hogere percentage leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage.

Artikel 249

De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijzen.

Artikel 250

1. De huurprijs kan op verzoek van de verhuurder worden verhoogd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252 en 253:
 - a. gedurende het eerste tijdvak van twaalf maanden na de dag van ingang van de huur ten hoogste eenmaal, en
 - b. telkens tegen het einde van elkaar opvolgende tijdvakken van twaalf maanden na hetzij het ingaan van de onder a. bedoelde verhoging, hetzij bij gebreke van zodanige verhoging de dag van ingang van de huur.
2. Een verhoging van de huurprijs krachtens lid 1 is niet mogelijk zolang er tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming is dat de bij toepassing van de artikelen 12 en 16 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

3. In afwijking van lid 1 kan de huurprijs worden verhoogd tegen het einde van een tijdvak dat even zoveel korter dan twaalf maanden is als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest.
4. De huurprijs kan op verzoek van de huurder worden verlaagd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252 en 254.

Artikel 251

Bepalingen in huurovereenkomsten die tot gevolg hebben dat de huurprijs in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd, zijn nietig tenzij het gaat om het geval van artikel 255.

Artikel 252

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan.
2. Het in lid 1 bedoelde voorstel dient te vermelden:
 - a. de geldende huurprijs;
 - b. het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs;
 - c. de voorgestelde huurprijs;
 - d. de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs;
 - e. de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder, wanneer hij bezwaren heeft tegen het voorstel, daarvan kan doen blijken, en de gevolgen die deze onderafdeling verbindt aan het niet doen blijken van bezwaren;
 - f. de gronden waarop de voorgestelde huurprijs berust, indien een verhoging van de huurprijs wordt voorgesteld met meer dan het in lid 3 bedoelde percentage.
3. Het in lid 2 onder f. bedoelde percentage is het in januari (onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli) gelegen tijdvak van 1 juli tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar waarbinnen de datum is gelegen met ingang van welke een verhoging van de huurprijs wordt voorgesteld, in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.
4. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het in lid 2 onder f. bedoelde percentage en voor een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient gebruik te worden gemaakt van een krachtens artikel 47 lid 1 onder c. van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld formulier.
5. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs totstandkomt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 1 en lid 2 aanhef en onder b., d. of e. dan wel aan het in lid 4 bepaalde, blijft de voordien geldende huurprijs verschuldigd, tenzij blijkt dat degene tot wie het voorstel was gericht niet door het verzuim is benadeeld.
6. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs totstandkomt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan het in lid 2 aanhef en onder f. bepaalde wordt de huurprijs verhoogd met het in lid 3 bedoelde percentage.

Artikel 253

1. Indien de huurder voor het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan, schriftelijk verklaart niet met het voorstel van de verhuurder in te stemmen, kan de verhuurder tot zes weken na dat tijdstip onder overlegging van een afschrift van dat voorstel en van voornoemde verklaring van de huurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.
2. Indien de huurder:
 - a. noch vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet,

- b. noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen,
 - c. noch binnen twee weken schriftelijk heeft gereageerd op een door de verhuurder binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven gedaan verzoek, waarbij een afschrift van het voorstel wordt gevoegd, alsnog schriftelijk met het voorstel in te stemmen, kan de verhuurder de Huurcommissie binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van tijdige aangetekende verzending als bedoeld onder c.
3. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252 lid 1 aanhef bij aangetekend schrijven heeft gedaan, kan hij indien voldaan is aan lid 2 onder a. en b. binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van aangetekende verzending.

Artikel 254

Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 255

1. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder:
- a. voorzieningen zijn aangebracht die verband houden met een maatregel die gericht is óp het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte, als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder a. van de Wet voorzieningen gehandicapten, bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt, in de kosten waarvan ingevolge enige wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend, of
 - b. veranderingen of toevoegingen, waaronder niet wordt verstaan het verhelpen van gebreken als bedoeld in artikel 204, zijn aangebracht waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen en die niet ingrepen zijn als bedoeld onder a., is de huurprijs vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen met dien verstande dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk aan te merken.
2. Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de Huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

Artikel 256

1. De huurprijs van een woning die ingevolge artikel 29 van de Woningwet onbewoonbaar is verklaard, bedraagt € 9,08 per maand dan wel, indien op het tijdstip waarop de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is gevonden een lagere huurprijs gold, die lagere huurprijs.
2. De krachtens lid 1 geldende huurprijs is verschuldigd met ingang van de dag volgende op het einde van de betalingstermijn, waarin de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden.

Artikel 257

1. Voor de vordering van de huurder tot vermindering van de huurprijs op grond van artikel 207 lid 1 in verbinding met artikel 242 geldt een met inachtneming van de volgende leden toe te passen

vervaltermijn van zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder kennis heeft gegeven van het gebrek aan de verhuurder.

2. Is de vordering van de huurder gegrond op een tekortkoming die krachtens artikel 241 als een gebrek heeft te gelden, dan kan de huurder, in plaats van zijn vordering binnen de in lid 1 bedoelde termijn bij de rechter in te stellen, binnen zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek heeft kennis gegeven aan de verhuurder, de Huurcommissie verzoeken over de vermindering uitspraak te doen overeenkomstig de in artikel 16 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde algemene maatregel van bestuur. De huurder kan eerst een verzoek tot de Huurcommissie richten indien de verhuurder niet binnen zes weken na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder, het gebrek heeft verholpen.
3. Na het verstrijken van de in de voorgaande leden bedoelde termijn van zes maanden kan, voor wat het verleden betreft, geen huurvermindering worden verlangd over een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het instellen van de vordering of het indienen van het verzoek.

§ 2 Andere vergoedingen

Artikel 258

Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, stelt de Huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs vast en het voorschotbedrag voor de servicekosten. Een dergelijk verzoek kan ook door de verhuurder worden gedaan, indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijsgrens.

Artikel 259

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.
2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.
3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft het overzicht als in lid 2 bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
4. De verhuurder biedt de huurder desverzocht de gelegenheid, na verstrekking van het overzicht bedoeld in lid 2, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan.

Artikel 260

1. Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten, kan de huurder of verhuurder de Huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.
2. Het verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden voor elke kostensoort waarop het verzoek betrekking heeft. Het verzoek kan worden gedaan tot ui-

terlijk vierentwintig maanden nadat de in artikel 259 lid 2 genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.

Artikel 261

1. Het voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst of rechterlijke uitspraak ter zake van de servicekosten verschuldigd is, mag, tenzij na het ingaan van de huur anders is overeengekomen, slechts worden verhoogd:
 - a. met ingang van de dag volgend op het einde van de betalingstermijn waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaatsgevonden dan wel met ingang van de betalingstermijn met ingang waarvan die uitbreiding heeft plaatsgevonden;
 - b. met ingang van de dag volgende op de betalingstermijn waarin het laatste overzicht, bedoeld in artikel 259, aan de huurder is verstrekt met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.
2. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
3. Indien het door de huurder verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, kan de Huurcommissie op verzoek van de huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot die kosten.

§ 3 Slotbepalingen

Artikel 262

1. Wanneer de Huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder als bedoeld in de paragrafen 1 en 2 uitspraak heeft gedaan, worden zij geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij één van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.
2. Bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied de woonruimte is gelegen.
3. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

Artikel 263

Een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de Huurcommissie of van de rechter, mag in rekening worden gebracht met ingang van de in het voorstel tot wijziging voorgestelde dag dan wel indien de huurprijs is vastgesteld zonder dat daartoe een voorstel is gedaan, de dag waarop vaststelling is verzocht aan de Huurcommissie of vaststelling is gevorderd bij de rechter. Zo in de uitspraak een latere dag van ingang wordt vastgesteld, geldt die wijziging met ingang van die latere dag.

Artikel 264

1. Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voorzover daarbij ten behoeve van één der partijen een niet-redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

2. Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voorzover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

Artikel 265

Van de bepalingen van deze onderafdeling kan niet worden afgeweken, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit.

Bijlage 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Wet van 21 november 2002, houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de Huurcommissies in een Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7:4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

HOOFDSTUK ALGEMEEN

§ 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - a. *Huurcommissie*: Huurcommissie als bedoeld in artikel 21;
 - b. *Onze Minister*: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
 - c. *gebrek*: gebrek als bedoeld in artikel 7:241 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder woonruimte, zelfstandige woning, woonwagen, standplaats, prijs, huurprijs en servicekosten verstaan hetgeen daaronder wordt verstaan in afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. Reikwijdte

Artikel 2

Deze wet is niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Artikel 3

1. Op huurovereenkomsten waarop ingevolge artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ten dele van toepassing is, is deze wet slechts van toepassing voorzover dat uit die onderafdeling voortvloeit.
2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde bedrag van de huurprijs bij aanvang van de bewoning vastgesteld, waarboven ingevolge dat artikel voornoemde onderafdeling ten dele van toepassing is.

HOOFDSTUK II HUURCOMMISSIE EN HAAR TAAK

§ 1. Taken Huurcommissie

Artikel 4

1. De Huurcommissie heeft de in het tweede tot en met vierde lid en in artikel 5 aangegeven taken.
2. De Huurcommissie doet uitspraak:
 - a. ingevolge artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs;
 - b. ingevolge artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs;
 - c. ingevolge artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs;
 - d. ingevolge artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek over het bedrag van de verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen;

- e. ingevolge artikel 7:25A van het Burgerlijk Wetboek over de in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek;
 - f. ingevolge artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek over de huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen;
 - g. ingevolge artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten;
 - h. ingevolge artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek over het voorschotbedrag van de servicekosten.
3. De Huurcommissie doet uitspraak in gevallen waarin als gevolg van een uitspraak als bedoeld in de artikelen 7:249 en 7:257 van het Burgerlijk Wetboek de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken is verlaagd, omtrent het verholpen zijn van die gebreken.
 4. De Huurcommissie doet uitspraak indien ingevolge artikel 20, zesde lid, verzet is gedaan tegen een uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie.

Artikel 5

1. De Huurcommissie doet desverzocht uitspraak over de redelijkheid van een gebruiksvergoeding of een aanvullende vergoeding, als bedoeld in artikel 51, eerste, onderscheidenlijk derde lid, van de Huisvestingswet en over de wijziging daarvan, bedoeld in artikel 52, eerste lid, van die wet.
2. De Huurcommissie verstrekt desverzocht aan de rechter nadere inlichtingen over een door haar gedane uitspraak, alsmede, ingeval zij geen uitspraak heeft gedaan, indien de rechter geacht kan worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs.
3. De Huurcommissie verstrekt desverzocht verklaringen aan Onze Minister en aan publiekrechtelijke lichamen die geacht kunnen worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs. De hier bedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3, tenzij het belang daarvan gelegen is in de toepassing van artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet. Onze Minister kan voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels geven.
4. De Huurcommissie verstrekt desverzocht aan Onze Minister de gegevens die nodig zijn in het kader van het te voeren volkshuisvestingsbeleid.
5. De Huurcommissie geeft ten aanzien van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 desverzocht advies over aangelegenheden waaromtrent de Huurcommissie bevoegd zou zijn uitspraak te doen indien artikel 3 daaraan niet in de weg zou staan. De Huurcommissie geeft een dergelijk advies slechts voorzover in de huurovereenkomst of anderszins tussen partijen is afgesproken dat de desbetreffende aangelegenheden bij geschil aan de Huurcommissie worden voorgelegd.

Artikel 6

De voorzitter van de Huurcommissie heeft tot taak:

- a. in afwijking van artikel 4, eerste lid, in de in het tweede en derde lid van dat artikel aangegeven gevallen uitspraak te doen indien ten aanzien van een aan de Huurcommissie gedaan verzoek een van de in artikel 20, eerste lid, bedoelde gevallen zich voordoet;
- b. in de gevallen die bij algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 28, derde lid, van de Huursubsidiewet zijn aangewezen op verzoek van een huurder binnen zes weken een verklaring te verstrekken omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte, een en ander voorzover van belang voor de toepassing van genoemde wet.

§ 2. Aan de Staat verschuldigde vergoeding

Artikel 7

1. Voor het door de Huurcommissie doen van een uitspraak, met uitzondering van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, vierde lid, en 5, eerste lid, is door partijen een voorschot op de vergoeding aan de Staat, als bedoeld in het tweede lid, verschuldigd.
2. Bij het doen van de uitspraak geeft de Huurcommissie gemotiveerd aan welke van beide partijen een vergoeding aan de Staat verschuldigd is. Deze vergoeding is verschuldigd door de partij die naar het oordeel van de Huurcommissie geheel of voor het grootste deel, gelet op de strekking van het verzoekschrift, de in het ongelijk gestelde partij is. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat beide partijen in ongeveer gelijke mate in het ongelijk worden gesteld, kan zij gemotiveerd uitspreken dat beide partijen de helft van de vergoeding aan de Staat verschuldigd zijn. In gevallen waarin de voorzitter van de Huurcommissie bevoegd is tot het doen van een uitspraak komen de in de eerste tot en met derde volzin bedoelde bevoegdheden toe aan de voorzitter.
3. Het bedrag en de wijze van betaling van het in het eerste lid bedoelde voorschot en de in het tweede lid bedoelde vergoeding worden bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld.
4. Na het doen van een uitspraak wordt de bij wijze van voorschot betaalde vergoeding terugbetaald, voorzover geen vergoeding verschuldigd is als bedoeld in het tweede lid.
5. De Huurcommissie roept partijen bij schriftelijk bericht op, onder kennisgeving van de ontvangst van het verzoek, alsmede onder kennisgeving van de inhoud van het verzoek aan de partij die niet de verzoeker is, tot betaling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, voorzover deze op dat tijdstip nog niet is voldaan, binnen vier weken na de datum van verzending van dat bericht.
6. Ingeval geen van beide partijen binnen de in het vijfde lid genoemde termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard. Ingeval alleen de niet-verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard en wordt de bij wijze van voorschot door de niet-verzoekende partij betaalde vergoeding terugbetaald. Ingeval alleen de verzoekende partij binnen die termijn de vergoeding heeft voldaan, luidt de uitspraak zo veel mogelijk in overeenstemming met de strekking van het verzoek, tenzij:
 - a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is;
 - b. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek kennelijk niet redelijk is;
 - c. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk ongegrond zijn; of
 - d. het verzoek kennelijk niet redelijk is.
7. Indien het verzoek voor de uitspraak wordt ingetrokken, ontvangt de partij die niet de verzoeker was het betaalde voorschot op de vergoeding terug.
8. De voorzitter van de Huurcommissie is bevoegd op verzoek vrijstelling te verlenen van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in het eerste en tweede lid. Zolang niet is beslist op een aanvraag om vrijstelling van de in het eerste lid bedoelde vergoeding, wordt de in het vijfde lid genoemde termijn opgeschort.

Artikel 8

Voor het door de Huurcommissie uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vijfde lid, is door de verzoeker een vergoeding aan de Staat verschuldigd, waarvan het bedrag en de wijze van betaling bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

HOOFDSTUK III TOETSINGSCRITEIA EN UITSPRAKEN HUURCOMMISSIE

§ 1. Algemeen

Artikel 9

1. De Huurcommissie toetst bij aan haar gedane verzoeken of voldaan is aan de voor die verzoeken bij of krachtens titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en bij of krachtens deze wet gestelde voorschriften.
2. Een verzoek aan de Huurcommissie dient schriftelijk te worden ingediend bij de Huurcommissie in het ressort waarin de woonruimte is gelegen.

Artikel 10

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan.
2. Bij regeling van Onze Minister wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld.

§ 2. Aanvangshuurprijs

Artikel 11

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Als een dergelijk verzoek wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 6, aanhef en onderdeel b., indien dat verzoek is gedaan binnen de in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter van de Huurcommissie op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.
2. De Huurcommissie toetst in dat geval de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels.
3. Indien de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.
4. Ingeval sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 spreekt de Huurcommissie, indien de beoordeling bedoeld in het tweede lid zou leiden tot een huurprijs boven de in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek genoemde grens, uit dat de door partijen overeengekomen huurprijs redelijk is. Indien de huurprijs na de uitspraak van de Huurcommissie en in voorkomend geval na de vaststelling ervan door de kanton rechter onherroepelijk is komen vast te staan en niet boven die grens uitkomt, is artikel 7:247 op die huurovereenkomst niet langer van toepassing.
5. De Huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst.

Artikel 12

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek spreekt de Huurcommissie tevens uit of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs of de op grond van artikel 11, derde lid, redelijk geachte huurprijs, gelet op de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat die huurprijs, gelet op de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven die de Huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs in acht neemt.

3. De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
4. De Huurcommissie bepaalt in de uitspraak dat, nadat de in die uitspraak genoemde gebreken zijn verholpen, de in rekening te brengen lagere huurprijs niet meer van toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de opheffing van die gebreken heeft plaatsgevonden.
5. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet verholpen zijn van de gebreken, doet de Huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder uitspraak. In voorkomend geval geeft zij daarbij aan in welke maand de opheffing heeft plaatsgevonden.

§ 3. Verhoging van de huurprijs

Artikel 13

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverhoging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De Huurcommissie spreekt uit welke huurprijsverhoging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverhoging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverhoging niet redelijk acht.
2. De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de huurprijsverhoging, zijnde de in het in het eerste lid bedoelde voorstel vermelde datum van ingang dan wel een latere datum, indien de wet zulks voorschrijft.
3. De Huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging aan het krachtens artikel 10, tweede lid, geldende maximale huurverhogingspercentage.
4. Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte worden voorzieningen die de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten.
5. De Huurcommissie toetst het voorstel tot huurprijsverhoging, indien de huurder bezwaar heeft gemaakt tegen de woningwaardering in het voorstel dan wel indien de huurprijs vermeerderd met de voorgestelde huurprijsverhoging de maximale huurprijsgrens zou kunnen overschrijden, tevens aan de krachtens artikel 10, eerste lid, gegeven regels met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van een woonruimte. Daarbij vormt de Huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, voorzover die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen.
6. De Huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de wijziging van de huurprijs naar de toestand op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum.
7. Indien de Huurcommissie op grond van het eerste lid van oordeel is dat een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252, tweede lid, aanhef en onderdeel f. van het Burgerlijk Wetboek, redelijk is en voorts constateert dat het formulier, bedoeld in het vierde lid van dat artikel, niet volledig is ingevuld, brengt de Huurcommissie het voorgestelde percentage van de verhoging van de huurprijs terug tot het in genoemd artikelonderdeel bedoelde percentage.

§ 4. Verlaging van de huurprijs

Artikel 14

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:254. van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijsverlaging die staat vermeld in het daaraan ten grondslag liggende voorstel. De Huurcommissie spreekt uit welke huurprijsver-

laging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht.

2. Artikel 13, tweede en vierde tot en met zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

§ 5. Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen

Artikel 15

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de huurprijswijziging die zij redelijk acht. De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak dat de overeengekomen huurprijs redelijk is dan wel welke de huurprijs is die zij redelijk acht, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen, veranderingen of verbeteringen zijn gereedgekomen.
2. De Huurcommissie toetst of het bedrag van de verhoging van de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen. De artikelen 10, eerste lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 6. De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek

Artikel 16

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:257, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak of zij van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, in verband met de gebreken ten aanzien van de woonruimte, in rekening dient te worden gebracht. Indien de commissie van oordeel is dat die huurprijs, in verband met de gebreken, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken in de uitspraak aan en vermeldt zij een in verhouding tot die gebreken lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs.
2. De Huurcommissie neemt bij haar oordeel de krachtens artikel 12, tweede lid, vastgestelde regels in acht, met dien verstande dat de Huurcommissie zich slechts een eigen oordeel over de gebreken vormt, voorzover deze aan de verhuurder door middel van de in artikel 7:207 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kennisgeving door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken die van zodanige aard of samenhang zijn dat ze ook zonder aanzegging aan de verhuurder bekend moesten zijn, zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de bedoelde kennisgeving door de huurder is verzonden.
3. De Huurcommissie vermeldt in de uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de in het tweede lid bedoelde aanzegging door de huurder aan de verhuurder is verzonden.
4. Indien ondanks door de Huurcommissie geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte de huurprijs door de Huurcommissie redelijk wordt geacht, omdat de overeengekomen huurprijs gelijk is aan of lager is dan de in verhouding tot die gebreken ingevolge dit artikel ten laagste in een uitspraak te vermelden in rekening te brengen huurprijs, geeft de Huurcommissie die gebreken in haar uitspraak aan, vermeldt de geldende huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs en behandelt het verzoek voor het overige met overeenkomstige toepassing van het eerste lid, tweede volzin, en het tweede lid.
5. Artikel 12, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

§ 7. De huurprijs en het voorschotbedrag aan servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen

Artikel 17

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of partijen al dan niet een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit 55% van de geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij, voorzover nodig, als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 25% van die huurprijs. Indien het betreft een verzoek van de verhuurder, als bedoeld in artikel 7:258, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, spreekt de Huurcommissie, in afwijking van de tweede volzin, als huurprijs en voorzover nodig als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 80%, onderscheidenlijk 20%, van de overeengekomen prijs.
2. De artikelen 11, tweede lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, vermeldt zij in haar uitspraak dat de door haar uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten in de plaats treden van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

§ 8. De betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten

Artikel 18

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten.
2. De Huurcommissie toetst de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.

§ 9. Het voorschotbedrag van de servicekosten

Artikel 19

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de servicekosten.
2. De Huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag voor de servicekosten, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, in aanzienlijke mate afwijkt van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat daarvan sprake is, spreekt zij uit welk voorschotbedrag van de servicekosten in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten.
3. De in het tweede lid bedoelde te verwachten servicekosten worden gesteld op het bedrag van de servicekosten, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke serviceposten, verhoogd met het percentage waarmee het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten.
4. De Huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

HOOFDSTUK IV VOORZITTERSUITSPRAKEN

Artikel 20

1. De voorzitter van de Huurcommissie doet onverwijld, in ieder geval binnen vier weken na het verstrijken van de in artikel 7, vijfde lid, genoemde termijn dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet hoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van beide partijen is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien:
 - a. het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is;
 - b. het verzoek kennelijk redelijk of niet redelijk is;
 - c. het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is;
 - d. de aan het verzoek ten grondslag liggende bezwaren kennelijk gegrond of ongegrond zijn; of
 - e. de bezwaren tegen het aan het verzoek ten grondslag liggende voorstel kennelijk ongegrond zijn.
2. Van een kennelijk redelijk verzoek is in ieder geval sprake in het geval, bedoeld in artikel 7:253, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, tenzij:
 - a. de Huurcommissie in een eerdere uitspraak heeft uitgesproken dat op grond van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek een lagere huurprijs redelijk is en de in die uitspraak genoemde gebreken nog niet zijn verholpen;
 - b. het percentage van de in het voorstel opgenomen huurverhoging het in artikel 10, tweede lid, bedoelde maximale huurverhogingspercentage te boven gaat, in welk geval het verzoek slechts kennelijk redelijk is, voorzover het dat percentage niet overschrijdt.
3. De voorzitter vermeldt in voorkomende gevallen in de uitspraak tot welke huurprijs de uitspraak van de voorzitter leidt, alsmede de datum van ingang.
4. Artikel 7 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor het door de Huurcommissie doen van een uitspraak op het verzet, bedoeld in het zesde en zevende lid, niet opnieuw de in artikel 7 bedoelde vergoeding aan de Staat verschuldigd is.
5. De secretaris zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie aan partijen.
6. Tegen de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, kan de huurder of de verhuurder binnen drie weken na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd in verzet gaan bij de Huurcommissie. De voorzitter van de Huurcommissie wijst in zijn uitspraak partijen op deze mogelijkheid, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht genomen moeten worden.
7. Is de Huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het zesde lid, gegrond is, dan vervalt de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, en wordt het aan de in het eerste lid bedoelde uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig hoofdstuk III door de Huurcommissie in behandeling genomen.
8. Indien noch de huurder noch de verhuurder binnen de in het zesde lid genoemde termijn in verzet is gegaan, is hetgeen in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald met betrekking tot een uitspraak van Huurcommissie, van overeenkomstige toepassing op de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie.

(artikelen 21 t/m 27 Uhw niet vermeld)

§ 2. Werkwijze van de Huurcommissie

Artikel 28

1. Alvorens een uitspraak te doen als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, of artikel 5, eerste lid, wordt een voorbereidend onderzoek ingesteld. Een zodanig onderzoek blijft achterwege indien de beschikbare stukken naar het oordeel van de voorzitter voldoende zijn ter voorbereiding van de besluitvorming.
2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door de secretaris of door een door hem daartoe aangewezen ambtenaar van het secretariaat. In bijzondere gevallen kunnen de voorzitter of een of meer leden van de Huurcommissie het onderzoek ook zelf instellen.
3. Onze Minister kan nadere regels geven ten aanzien van de bij het voorbereidend onderzoek te volgen werkwijze.
4. Van het ingestelde voorbereidend onderzoek wordt door de secretaris, onderscheidenlijk de voorzitter of de met het onderzoek belaste leden van de Huurcommissie, een schriftelijk rapport opgemaakt.
5. In de gevallen waarin de voorzitter geen uitspraak doet, bepaalt de voorzitter de dag en het uur, waarop het verzoek ter zitting van de Huurcommissie zal worden behandeld, zodra het voorbereidend onderzoek naar het oordeel van de voorzitter voltooid is, of, indien dit onderzoek ingevolge het eerste lid niet wordt ingesteld, reeds aanstonds.
6. De secretaris legt de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag van de zitting bij het secretariaat ter inzage voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden.
7. De secretaris geeft partijen van de gegevens omtrent de zitting onverwijld, doch ten minste twee weken voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld van een afschrift van het in het vierde lid bedoelde rapport of bevat de mededeling dat ter zake geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, zulks onder vermelding van de redenen die tot dat oordeel hebben geleid. De kennisgeving bevat voorts de mededeling dat de stukken overeenkomstig het zesde lid ter inzage liggen.

Artikel 29

De voorzitter van de Huurcommissie is bevoegd verzoeken welke gelijkkluidend dan wel nagenoeg gelijkkluidend zijn gevoegd door de Huurcommissie te laten behandelen.

Artikel 30

1. Indien door een partij omtrent dezelfde woonruimte gelijktijdig meerdere verzoeken zijn ingediend, worden deze door de Huurcommissie gevoegd behandeld.
2. Indien omtrent dezelfde woonruimte een verzoek als bedoeld in artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek en een verzoek als bedoeld in artikel 7:253 van dat wetboek bij de Huurcommissie zijn ingediend, beslist de Huurcommissie op het eerstgenoemde verzoek alvorens op het andere verzoek te beslissen, tenzij de indiening van het eerstgenoemde verzoek heeft plaatsgevonden na het tijdstip waarop volgens het andere verzoek de wijziging van de huurprijs dient in te gaan.

Artikel 31

1. Voor de aanvang van de behandeling van het verzoek ter zitting kunnen de voorzitter en elk van de aan de zitting deelnemende leden door een van de partijen worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken.
2. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kan de voorzitter, alsmede elk van de aan de zitting deelnemende leden, zich verschonen.
3. De voorzitter en de aan de zitting deelnemende leden, uitgezonderd de persoon ten aanzien van wie ingevolge het eerste of tweede lid wraking, onderscheidenlijk verschoning, wordt gevraagd,

beslissen zo spoedig mogelijk of de wraking, onderscheidenlijk de verschoning, wordt toegestaan. In geval van staking van stemmen is het verzoek tot wraking of verschoning toegestaan. De behandeling van de zaak kan in dat geval tot een door de voorzitter te bepalen dag en uur worden aangehouden.

Artikel 32

1. De zittingen van de Huurcommissie zijn openbaar.
2. In het belang van de openbare orde of op verzoek van een van de partijen, indien haar belangen dit eisen, kan de Huurcommissie besluiten dat de zitting met gesloten deuren zal worden gehouden.
3. De beraadslaging en de beslissing over een verzoek als bedoeld in het tweede lid en artikel 31, derde lid, geschiedt buiten aanwezigheid van partijen of derden.

Artikel 33

De Huurcommissie houdt zitting in haar vestigingsplaats. Indien daartoe aanleiding is, kan de voorzitter bepalen dat de Huurcommissie ook zitting houdt in een andere gemeente in het ressort van de Huurcommissie, of in een gemeente in een aangrenzend ressort mits die voorzitter tevens voorzitter is van de Huurcommissie in dat aangrenzende ressort. In dat geval stellen burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente de Huurcommissie aldaar een passend lokaal ter beschikking.

Artikel 34

1. De Huurcommissie houdt zitting en beraadslaagt met de voorzitter, alsmede met twee leden, waarvan een lid afkomstig is uit de kring van huurders en een lid afkomstig is uit de kring van verhuurders. De voorzitter heeft de leiding van de zitting.
2. De voorzitter en de aan de zitting deelnemende leden van de Huurcommissie maken zich voor de aanvang van de behandeling van het verzoek bekend en ondervragen vervolgens partijen of hun gemachtigden alsmede door partijen voor de aanvang van de zitting aan de voorzitter opgegeven getuigen en deskundigen.
3. Partijen worden daarbij in de gelegenheid gesteld door tussenkomst van de voorzitter ter zake dienende vragen tot elkaar te richten.
4. Voordat de behandeling ter zitting wordt gesloten, heeft ieder van de partijen het recht het woord te voeren.
5. Zodra de behandeling ter zitting gesloten is, deelt de voorzitter mede wanneer uitspraak zal worden gedaan.
6. Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de commissie tot het instellen daarvan besluiten, zulks onder gelijktijdige bepaling wie daarmee is belast. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing.
7. De Huurcommissie beraadslaagt buiten aanwezigheid van partijen of derden, beslist daarbij bij meerderheid van stemmen en baseert haar uitspraken uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken die overeenkomstig artikel 28, zesde lid, ter inzage zijn gelegd.

Artikel 35

Indien een machtiging als bedoeld in artikel 2:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht ontbreekt, kan de Huurcommissie de zaak aanhouden totdat de betrokken partij in de gelegenheid is geweest op de juiste wijze in zijn vertegenwoordiging te voorzien.

Artikel 36

De secretaris is bij de zittingen van de Huurcommissie aanwezig. Hij houdt aantekening van al hetgeen daar wordt behandeld met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen van de door de Huurcommissie gehoorde personen.

Artikel 37

1. De Huurcommissie doet binnen vier maanden na het verstrijken van de in artikel 7, vijfde lid, genoemde termijn dan wel, indien de in dat artikellid bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van beide partijen is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak. In afwijking van de eerste volzin doet de Huurcommissie in het geval dat de in de eerste volzin genoemde termijn niet kan worden gehaald, uitspraak binnen een door de Huurcommissie aan te geven langere termijn, mits zij aan beide partijen daarvan voor het verstrijken van de in de eerste volzin genoemde termijn schriftelijk en met redenen omkleed heeft kennisgegeven.
2. De uitspraken van de Huurcommissie vermelden de namen van degenen die aan de behandeling van de zaak ter zitting hebben deelgenomen. Zij worden door de voorzitter en de secretaris ondertekend.
3. De secretaris zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de uitspraak van de Huurcommissie aan partijen.
4. De Huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mogelijkheid zich tot de kantonrechter te wenden, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.
5. Indien in de uitspraak wordt vastgesteld dat een woonruimte één of meer gebreken vertoont die het woongenot ernstig schaden, zendt de secretaris bovendien afschrift aan de inspecteur van de volkshuisvesting en aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

Artikel 38

De voorzitter, de leden, de plaatsvervangende leden en de secretaris mogen zich direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of hun raadslieden, noch enige bijzondere onderrichting, memorie of geschriften aannemen over enige aangelegenheid, welke aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de Huurcommissie waartoe zij behoren.

Artikel 39

1. De Huurcommissie kan voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening haar taak nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.
2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door de voorzitter van de Huurcommissie te bepalen.
3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.

Artikel 40

De voorzitter en de leden van een Huurcommissie hebben toegang tot alle woon- en bedrijfsruimten, alsmede tot ruimte die als zodanig kan worden gebruikt, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van hun taak nodig is. Zij kunnen zich bij het betreden door bepaalde, door hen aan te wijzen personen doen vergezellen. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang met behulp van de sterke arm.

(artikel 41 t/m 56 Uhw niet vermeld)

Bijlage 3 Besluit Servicekosten

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van zaken en diensten waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten (Besluit Servicekosten).

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002093297, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;

Gelet op artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0517/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025731, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De vergoeding voor de in de bij dit besluit behorende bijlage genoemde zaken en diensten wordt in ieder geval aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Servicekosten.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

'S-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de eerste mei 2003

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Staatsblad 2003 170

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Servicekosten

1. Warmtevoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters.

2. Nutsvoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Roerende zaken

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:

- a. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
- b. roerende keukenapparatuur;
- c. roerende kachel;
- d. meubilering, stoffering en overige inboedel.

4. Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of het Besluit Kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, maar krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

5. Huisvuil

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

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

6. Huismeester

In het kader van toezicht, veiligheid en personele ondersteuning bij de bewoning:

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- d. het verspreiden van post;
- e. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen.

7. Signaallevering

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

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;
- e. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Elektronische apparatuur

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

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.

9. Verzekeringen

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Gemeenschappelijke ruimten

De in dit besluit bedoelde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven gebruiksrecht van gemeenschappelijke gedeelten.

11. Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten.

NOTA VAN TOELICHTING

Ter uitvoering van artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) wijst dit besluit zaken en diensten aan waarvoor vergoeding in ieder geval moet worden aangemerkt als servicekosten. De opsomming is niet limitatief, zodat ook vergoedingen voor andere in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten dan de in de bijlage opgesomde, als servicekosten in de zin van artikel 237 lid 3 in rekening kunnen worden gebracht.

Het enkele feit dat de levering van een zaak of het verlenen van een dienst in het onderhavige besluit staat vermeld, wil overigens niet zeggen dat de levering of verlening ook daadwerkelijk in rekening kan worden gebracht. Daartoe is nodig dat de huurder met de verhuurder de levering of verlening is overeengekomen.

Aangezien artikel 237 van Boek 7 van het BW voor elke woonruimte geldt, dat wil zeggen met inbegrip van de woonruimte, bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het BW, geldt het onderhavige besluit ook voor laatstbedoelde woonruimte.

Ingeval zich een geschil tussen de huurder en verhuurder voordoet over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het BW, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie op grond van de artikelen 258 e.v. van Boek 7 van het BW.

Voor de opsomming is geput uit de verschillende algemene huurvoorwaarden en uit het ambtelijk rapport «Van service naar Kosten» uit mei 1984 en is aangesloten op de ontwikkeling in de jurisprudentie.

Het conceptbesluit is voorgelegd aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters Huurcommissies. Met hun reacties is voorzover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

Staatsblad 2003 170

Bijlage 4 Besluit Kleine herstellingen

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit Kleine herstellingen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;

Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 24.0 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Staatsblad 2003 168

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine herstellingen

- a.** het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b.** de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c.** het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,-telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e.** het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen.
- f.** het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g.** het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h.** het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontvluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j.** het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen; het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m.** het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.** het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.** het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Staatsblad 2003 168

NOTA VAN TOELICHTING

Krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Het gaat daarbij om herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet. Anders dan het voorheen geldende artikel 1619 van boek7A van het BW bevat artikel 217 geen uitzondering voor het geval dat de kleine herstellingen nodig zijn geworden door overmacht. Wel bestaat uiteraard een uitzondering voor het geval de kleine herstelling een gevolg is van een gebrek dat de verhuurder niet tijdig opheft. Deze kleine herstelling komt voor rekening van de verhuurder.

Artikel 217 wordt nader uitgewerkt in artikel 240 van Boek 7 van het BW, waaraan het onderhavige besluit uitvoering geeft. Krachtens laatstgenoemd artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur herstellingen worden aangewezen die als kleine herstellingen moeten worden aangemerkt, die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder komen. De opsomming in de bijlage is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder kunnen komen.

In de opsomming van kleine herstellingen is zo veel 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. Daarbij verdient nog het volgende aandacht.

In de eerste plaats wordt op een aantal plaatsen in de opsomming van kleine herstellingen (onderdelen m., n., o., q., s. en u.) de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd die erop neerkomt dat herstelwerkzaamheden aan voorzieningen en installaties niet als kleine herstelling worden aangemerkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren. 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.

Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d., h., i., j., k., r., en u.) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen. Gedacht kan worden aan binnenschilderwerk en het onderhoud van de tuin, welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Als voorbeeld waar de kosten wel een rol spelen, kan worden genoemd het vervangen van ruiten. Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.

Bij dit alles moet tevens worden gelet op de regeling voor zelfwerkzaamheid van de huurder, neergelegd in de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW. Voorop moet worden gesteld dat de wettelijke verdeling inzake herstellingen niet geldt, als veranderingen en toevoegingen aan de

woonruimte in de zin van de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW zijn aangebracht. Wel zijn die bepalingen van belang, omdat blijkt uit artikel 242 van Boek 7 van het BW overeengekomen kan worden dat alle herstellingen aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor rekening van de huurder zijn.

Ook kan het zijn dat herstellingen die niet onder de kleine herstellingen van artikel 217 van Boek 7 van het BW vallen, toch voor rekening van de huurder komen, omdat het gaat om herstel van beschadigingen, waarvoor de huurder krachtens artikel 218 van Boek 7 van het BW aansprakelijk is.

Volgens artikel 233 van Boek 7 van het BW wordt onder woonruimte ook verstaan de daarbij behorende onroerende aanhorigheden zoals de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Kleine herstellingen aan de hiervoor bedoelde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoren in bepaalde gevallen ook door of vanwege de huurder te worden verricht. Dit hoeft niet nogmaals expliciet te worden opgenomen in dit besluit. Indien evenwel alleen bedoeld zijn de kleine herstellingen in of aan de woning zelf en niet die terzake van de gemeenschappelijke onroerende aanhorigheden is dit expliciet aangegeven door de beperking dat het daarbij gaat om een herstelling van een voorziening die betrekking heeft op het woonruimtegedeelte van het gehuurde.

In dit besluit zijn in dit kader niet meegenomen de herstellingen aan meeverhuurde roerende zaken die als kleine herstellingen worden aangemerkt.

Deze roerende zaken vallen niet onder het begrip woonruimte.

Dit besluit is voorbereid in overleg met deskundigen uit de praktijk van het huurrecht en aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters van Huurcommissies voor advies voorgelegd. Met hun reactie is voorzover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

Staatsblad 2003 168

Bijlage 5

SCHATTINGSMETHODE WATER- EN ENERGIEKOSTEN HUURCOMMISSIE

Hieronder staat aangegeven hoe het verbruik van water- en energiekosten kan worden geschat.

De uitkomst dient drie doelen:

1. Het bieden van een referentiekader bij vermeend slecht functionerende installaties.
2. Het vaststellen van een gemiddeld verbruik, daar waar de verhuurder geen gegevens heeft verstrekt zodat een basis wordt vastgesteld waarop de commissie de sanctie van 50% kan toepassen.
3. Een maatstaf vaststellen waarop de commissie de redelijkheid van het overeengekomen voorschotbedrag kan toetsen.

Water

Uit informatie van diverse waterleidingbedrijven is komen vast te staan dat het gemiddeld verbruik per persoon in Nederland ongeveer 4,2 m³ water per maand is, ongeacht de grootte van de woonruimte die wordt gehuurd. Een redelijke schatting is op basis van het aantal woonachtige personen en de geldende tarieven eenvoudig te berekenen.

Energiekosten

Om tot een methode te komen voor schatting van de energiekosten die zo veel als mogelijk recht doet aan de diverse bestaande woningtypes en isolatievormen is contact gezocht met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM.

Daarbij is gebleken dat deze afdeling over een dermate goed gevuld gegevensbestand beschikt dat daaruit voldoende informatie bleek te destilleren om tot een verantwoorde methode te komen. De voorhanden gegevens zijn in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woning Registratie van het ministerie van VROM verwerkt en aangeleverd middels een methode, die kan worden gehanteerd voor zowel diverse soorten van woonruimte, als diverse soorten van isolatie resulteert.

De methodiek heeft geleid tot de opstelling van een drietal tabellen, waaruit eenvoudig het gemiddelde gas- en elektraverbruik per woningtype en de mate van isolatie is af te lezen.

Zodoende resulteert na vaststelling van het verbruik maal de gemiddeld gehanteerde gas- en/of elektraprijs het gemiddelde verbruik voor de desbetreffende woonruimte voor enig kalenderjaar.

Over het algemeen kan worden gesteld dat eengezinswoningen groter zijn dan meergezinswoningen. Dit komt ook tot uiting in de tabellen opgenomen verbruikswaarden voor gas en elektra. Voor onzelfstandige woonruimten zijn de gemiddelden herleid naar een verbruik per m² kameroppervlakte.

Bijgevoegd zijn de te hanteren tabellen.

Tabel eengezinswoning verwarming, warm water en koken en elektra

	1 VERW.	2 VERW.	3 VERW	4 VERW	5+ VERW
verbruik in m3 gas	VERTREK	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE					
LAAT NAOORLOGS					
GOED GEISOLEERD					
VRIJSTAAND	1860	2253	2558	2629	3015
2 ONDER 1 KAP	1502	1819	2066	2123	2435
HOEKWONING	1291	1563	1775	1824	2092
TUSSENWONING	1035	1254	1423	1463	1678
VROEG NAOORLOGS					
MATIG GEISOLEERD					
VRIJSTAAND	2024	2451	2783	2860	3280
2 ONDER 1 KAP	1635	1979	2247	2310	2649
HOEKWONING	1404	1700	1931	1985	2276
TUSSENWONING	1126	1364	1549	1592	1825
VOORLOORLOGS					
SLECHT GEISOLEERD					
VRIJSTAAND	2341	2835	3219	3308	3794
2 ONDER 1 KAP	1891	2289	2599	2672	3064
HOEKWONING	1624	1967	2233	2295	2632
TUSSENWONING	1303	1577	1791	1841	2111
ELECTRA IN KWH					
1 PERSOON	2378				
2-3 PERSONEN	3491				
4+ PERSONEN	4666				

WATERVERBUIK 4,2 m3 WATER PER MAAND PER PERSOON

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

GASVERBRUIK

verwarming 40 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

verwarming warm water etc 60 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

ELEKTRAVBRUIK 102 KWH PER m2 BKO* KAMER

* BINNENWERKS KERNOPPERVLAK = DE OPPERVLAKTE VAN DE KAMER VAN MUUR TOT MUUR

WATERVERBUIK 4,2 m3 WATER PER MAAND PER PERSOON

In Amsterdam en Rotterdam zal het eenhedentarieef als maatstaf voor het waterverbruik worden gebruikt

Tabel meergezinswoning verwarming, warm water en koken en elektra

	1 VERW.	2 VERW.	3 VERW	4 VERW	5+ VERW
verbruik in m3 gas	VERTREK	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN
LAAT NAOORLOGS					
GOED GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	992	1139	1340	1518	1909
ONDER DAK	885	1015	1195	1354	1703
KOP TUSSENIN	967	1110	1306	1480	1861
TUSSENIN	891	1022	1203	1363	1714
KOP MAAIVELD	970	1112	1309	1483	1865
MAAIVELD	901	1033	1216	1378	1733
VROEG NAOORLOGS					
MATIG GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	1080	1239	1458	1652	2077
ONDER DAK	963	1105	1300	1473	1853
KOP TUSSENIN	1052	1207	1421	1610	2025
TUSSENIN	969	1112	1309	1483	1865
KOP MAAIVELD	1055	1210	1424	1614	2029
MAAIVELD	980	1124	1323	1499	1885
VOORLOORLOGS					
SLECHT GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	1249	1433	1686	1911	2403
ONDER DAK	1114	1278	1504	1704	2143
KOP TUSSENIN	1217	1397	1643	1862	2342
TUSSENIN	1121	1286	1514	1715	2157
KOP MAAIVELD	1220	1400	1647	1866	2347
MAAIVELD	1133	1300	1530	1734	2180
ELECTRA IN KWH					
1 PERSOON	1759				
2-3 PERSONEN	2664				
4+ PERSONEN	3548				

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

GASVERBRUIK

verwarming 40 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

verwarming warm water etc 60 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

ELEKTRAVERBRUIK 102 KWH PER m2 BKO* KAMER

* BINNENWERKS KERNOPPERVLAK = DE OPPERVLAKTE VAN DE KAMER VAN MUUR TOT MUUR

WATERVERBUIK 4,2 m3 WATER PER MAAND PER PERSOON

In Amsterdam en Rotterdam zal het eenhedentarief als maatstaf voor het waterverbruik worden gebruikt.

TABEL MEERGEZINSWONING VERWARMING EN ELEKTRA

	1 VERW.	2 VERW.	3 VERW	4 VERW	5+ VERW
verbruik in m3 gas	VERTREK	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN	VERTREKKEN
LAAT NAOORLOGS					
GOED GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	747	857	1009	1143	1438
ONDER DAK	650	745	877	994	1250
KOP TUSSENIN	543	623	733	830	1044
TUSSENIN	498	571	672	761	958
KOP MAAIVELD	847	972	1144	1296	1630
MAAIVELD	781	896	1054	1194	1502
VROEG NAOORLOGS					
MATIG GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	813	933	1098	1244	1564
ONDER DAK	707	811	954	1081	1360
KOP TUSSENIN	591	678	798	904	1136
TUSSENIN	542	621	731	828	1042
KOP MAAIVELD	922	1058	1245	1410	1774
MAAIVELD	849	974	1147	1299	1634
VOORORLOGS					
SLECHT GEISOLEERD					
KOP ONDER DAK	940	1079	1270	1439	1809
ONDER DAK	817	938	1104	1250	1573
KOP TUSSENIN	683	784	922	1045	1314
TUSSENIN	626	719	846	958	1205
KOP MAAIVELD	1066	1223	1440	1631	2051
MAAIVELD	982	1127	1326	1503	1890
ELECTRA IN KWH					
1 PERSOON	1759				
2-3 PERSONEN	2664				
4+ PERSONEN	3548				

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

GASVERBRUIK

verwarming 40 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

verwarming warm water etc 60 m3 GAS PER m2 BKO* KAMER

ELEKTRAVERBRUIK 102 KWH PER m2 BKO* KAMER (maximaal 1759 Kwh)

* BINNENWERKS KERNOPPERVLAK = DE OPPERVLAKTE VAN DE KAMER VAN MUUR TOT MUUR

WATERVERBRUIK 4,2 m3 WATER PER MAAND PER PERSOON

In Amsterdam en Rotterdam zal het eenhedentarieff als maatstaf voor het waterverbruik worden gebruikt.

Gehanteerde afkortingen en begrippen

BW	Burgerlijk Wetboek
Servicekosten	Boven de huurprijs in rekening gebrachte kosten voor leveringen en diensten als bedoeld in artikel 7:259 lid 1 BW
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte