



Servicekosten

De wettelijke regels, de belangrijkste serviceposten en de procedures bij geschillen

Servicekosten

De wettelijke regels, de belangrijkste serviceposten en de procedures bij geschillen

Tiende (gewijzigde) druk, april 2018

Inhoud

Inleiding 6

1 De wettelijke regels 8

- 1.1 Wat zijn servicekosten? 9
- 1.2 Hoe zijn de servicekosten wettelijk geregeld? 9
- 1.3 De belangrijkste regels 9
 - Alleen service die is overeengekomen 9
 - Zeventig procent 10
 - Geen kosten die voor rekening zijn van de verhuurder 10
 - Alleen werkelijke en redelijke kosten 11
 - Fondsvorming 11
 - Afrekening 11
 - Bijbetalen of terugkrijgen 12
 - Inzage in de rekeningen 12
 - Nietige bepalingen 13
 - All-inhuur 13
 - Huurtoeslag 13

2 De belangrijkste servicekostenposten 14

- 2.1 Schoonmaak en elektra gemeenschappelijke ruimten 15
- 2.2 Glazenwassen 15
- 2.3 Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen 16
- 2.4 Groenvoorzieningen 16
- 2.5 Huismeester 16
- 2.6 Huisvuil 17
- 2.7 Kleine herstellingen 17
- 2.8 (Elektronische) apparatuur 18
- 2.9 Meubilering en stoffering 18
- 2.10 Onderhoud technische installaties 18
- 2.11 Glasschade 19
- 2.12 Ontstoppen (binnen)riolering 19
- 2.13 Parkeervoorzieningen 19
- 2.14 Stookkosten collectieve verwarmingsinstallatie en warmwater 20
 - Warmtewet 20
 - Warmtemeters 20
 - Correctiefactoren 21
 - Geen individuele warmtemeting 21
 - Warmwater 22
- 2.15 (Koud) water en elektriciteit 22
- 2.16 Administratiekosten 22
- 2.17 Btw (omzetbelasting) 23
- 2.18 Leegstanddering 23

3 Servicekosten aanpakken 24

- 3.1 Informatie, overleg en advies over de servicekosten 25
- 3.2 Controle (concept)afrekening 26
- 3.3 Besparingsmogelijkheden 26
 - Inkoop 26
 - Ontwikkelingen op de energiemarkt 27
- 3.4 Wijziging van het servicepakket 27
- 3.5 Kwaliteit van geleverde diensten 27
- 3.6 U bent de enige die de servicekosten wilt aanpakken 28
 - Enkele tips 28

4 Procederen over servicekosten 30

- 4.1 Alleen bij een geschil 31
- 4.2 Bij de huurcommissie 31
 - Leges 31
- 4.3 Procedures bij de huurcommissie 31
 - Beoordeling van de redelijkheid van de hoogte van de servicekosten (artikel 7:260 lid 1 bw) 31
 - Toetsing van de redelijkheid van het voorschot voor individuele nutsvoorzieningen (artikel 7:261 lid 3 bw) 32
- 4.4 Collectief of individueel procederen? 32
- 4.5 Bijzondere situaties 33
 - Splitsing all-inhuur (artikel 7:258 bw) 33
 - Geliberaliseerde huurprijs 33
- 4.6 Procederen bij de rechter 34
 - Na een uitspraak van de huurcommissie 34
 - Bij een geliberaliseerde huurprijs 35
 - Over andere kosten dan servicekosten 35
 - Bij een geldvordering op de verhuurder 35
 - Bij overige vorderingen op de verhuurder 36

Bijlagen

- 1 Besluit Servicekosten 39
- 2 Relevante artikelen Boek 7 Burgerlijk Wetboek (bw) 41
- 3 Relevante artikelen Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) 44
- 4 Besluit kleine herstellingen 46

Colofon 48

Informatie over de Woonbond 48

A person with curly blonde hair, wearing a purple long-sleeved shirt and blue jeans, is mopping a stone staircase. They are using a blue mop head on a silver handle. To their right is a metal cart with two buckets: a red one containing pink liquid and a blue one. A black metal railing is visible on the right side of the stairs. The word "Inleiding" is written in white text across the middle of the image.

Inleiding

Een belangrijk onderdeel van de woonlasten zijn de servicekosten. Veel huurders betalen maandelijks naast de kale huur namelijk ook nog een aanzienlijk (voorschot)bedrag voor leveringen en diensten van de verhuurder aan de huurder(s). Bekende serviceposten zijn gas en elektriciteit, het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, de glazen-wasser en de huismeester. Maar ook als de verhuurder onderhoudsklusjes overneemt die (wettelijk) voor rekening van de huurder zijn, zoals het ontstoppen van gootstenen en afvoeren of het vervangen van gebroken ruiten, levert de verhuurder service waarvan hij – bijvoorbeeld via een service- of onderhoudsabonnement – de kosten aan de huurders mag doorberekenen. Wat de wet als servicekosten ziet, staat in een wettelijke regeling die het *Besluit servicekosten* heet. U vindt dit in de bijlagen van dit boek.

Er is voor huurders en hun organisaties alle reden om zich bezig te houden met de servicekosten. Ten eerste omdat het natuurlijk altijd verstandig is goed na te gaan of de in rekening gebrachte kosten correct en terecht zijn. Omdat de servicekosten toch aan de huurder(s) worden doorberekend, houdt de verhuurder vaak weinig of geen inhoudelijke controle op rekeningen en is vaak sprake van oude contracten, historisch gegroeide relaties met veel verschillende leveranciers en niet goed vastgelegde prestaties. Hierdoor zijn de kosten vaak (te) hoog.

Servicekosten zijn in de praktijk een bron van conflicten tussen verhuurder en huurder(s)organisaties). Dit boek geeft de informatie die huurders en hun organisaties nodig hebben om in zo'n conflict goed beslagen ten ijs te komen. Dat is nuttig, omdat geschillen over servicekosten vaak in het voordeel van de huurders uitpakken. Daarvoor is het wel belangrijk dat ze goed zijn geïnformeerd, zeker omdat de servicekosten een complexe materie vormen. Met dit boek hopen we daarin voor huurders en hun organisaties enige duidelijkheid te brengen.