

Notitie servicekosten

In het huurcontract is opgenomen of, en zo ja, welke servicekosten voor rekening van de huurder(s) komen. Dit zijn kosten die de verhuurder werkelijk maakt voor diensten en activiteiten ten behoeve van de huurder(s). De kosten dienen redelijk te zijn om doorberekend te mogen worden.

Meest voorkomende servicekosten

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die hij zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder(s). De meest voorkomende servicekosten zijn:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten in een flat of appartementencomplex;
- elektriciteit gemeenschappelijke ruimten;
- verwarming van woningen (als er blokverwarming is in het wooncomplex);
- onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder is (de 'kleine herstellingen'), bijvoorbeeld ontstoppen binnenriolering, onderhoud aan geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgoten schoonmaken. De verhuurder mag de kosten hiervan alleen doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zelf zou kunnen doen;
- glasverzekering;
- kosten van de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder;
- btw over service waarvoor de verhuurder ook btw heeft moeten betalen;
- administratiekosten.

Onderdeel van kale huurprijs

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dat is in ieder geval:

- het verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting (ozb) en het rioolrecht;
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- de kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

Controleren servicekosten

Kijk in het huurcontract na welke service met de verhuurder is overeengekomen. Kijk ook na of er wijzigingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld een extra dienst of juist een oude dienst schrappen in dat jaar van de servicekosten. Beide partijen moeten het daarover wel eens zijn!

En alleen de werkelijke kosten van de in dat jaar overeengekomen service **mogen worden doorberekend** en de hoogte moet redelijk zijn.

Betreft het meerdere huurwoningen, dan geldt een verdeelsleutel. Die kan schriftelijk worden afgesproken. Is dat niet het geval, dan dient die verdeelsleutel alsnog te worden overeengekomen.

De controle wordt gedaan door inzage van alle rekeningen, contracten en andere documenten (bijvoorbeeld de rekeningen van het energie- of het schoonmaakbedrijf) die ten grondslag liggen aan de afrekening. Wettelijk is de verhuurder tot het geven van die inzage verplicht. Als u over alle onderliggende stukken en de verdeelsleutel beschikt, kunt u de afrekening zelf controleren.

Geen duidelijkheid of geen inzage

Geeft de verhuurder geen inzage of geven de afrekening en de onderliggende documenten geen gewenste duidelijkheid, dan kan een beroep worden gedaan op de huurcommissie en/of (zo nodig) op de rechter. Die kunnen op verzoek van de huurder vaststellen wat de huurder aan servicekosten moet betalen. De rechter kan de verhuurder verplichten inzage in de stukken te geven of een afrekening te verstrekken.

Overeengekomen service en wijzigingen daarvan

De huismeester is een tussen huurder en verhuurder overeengekomen dienstverlening, waarvoor via de servicekosten wordt betaald.

Voor wijzigen van de overeengekomen diensten van de huismeester is instemming van de huurders nodig (HBV, bewonerscommissie).

Wijzigt de verhuurder eenzijdig de taken, dan kan de HBV of bewonerscommissie de verhuurder ter verantwoording roepen en, zo nodig, tot verdere stappen besluiten.

Waar de huismeester woont doet in principe niet terzake, tenzij bijvoorbeeld zou blijken dat daarmee hoge reiskosten zijn gemoeid, die aan de huurders worden doorberekend.

Takenpakket gewijzigd

Zoek uit of er de taken van de huismeester zijn veranderd. En zo ja, in welke opzichten. Uren minder of juist meer? Kan wijzen op gewijzigd takenpakket. Dat kan dus alleen in overleg met de HBV of Bewonerscie.

Werkzaamheden voor huurders wel doorberekenen

Verricht de huismeester ook activiteiten voor de huurders, dan mogen die kosten wel via de servicekosten worden doorberekend. Het gaat dan om activiteiten **waarvan is afgesproken** dat de huismeester die voor de huurders uitvoert en die onderdeel zijn van zijn takenpakket. Bijvoorbeeld het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, ijs- en sneeuwvrij houden van trappen en toegangen, buiten zetten van vuilcontainers en allerlei kleine diensten 'die een goede bewoning voor de bewoners bevorderen'.

Taakomschrijving huismeester belangrijk en nodig

Voor de juiste verdeling van de kosten is een taakomschrijving noodzakelijk. Daarin komen verhuurder en huurders (HBV of bewonerscommissie) overeen welke taken en tijdsbesteding in uren voor verhuurder en voor huurders komen.

Vaak is er geen sprake van een overeengekomen taakomschrijving inclusief de daarbij behorende tijdsbesteding (in uren) aan verhuurders- en huurderstaken. In veel gevallen ontbreekt helaas een taakomschrijving, laat staan dat de huismeester 'uren schrijft'. In dat geval is het onduidelijk welke taken de huismeester verricht voor de huurders en welke voor de verhuurder. Wat kan leiden tot een geschil dat voorgelegd kan worden aan de huurcommissie en/of kantonrechter.

Schoonmaakcontracten

Een schoonmaakcontract wordt afgesloten door de verhuurder met het schoonmaakbedrijf. De kosten daarvoor worden doorberekend aan de huurders. Bij wijzigingen van de werkzaamheden dienen de huurders (HBV of bewonerscommissie) te worden betrokken. Worden de werkzaamheden niet correct uitgevoerd dan dient de verhuurder hierop actie te

ondernemen in overeenstemming met het contract. Het schoonmaakbedrijf krijgt gelegenheid de werkzaamheden alsnog uit te voeren of het bedrijf wordt evenredig gekort met de kosten voor het aantal niet gewerkte uren.

Indien een HBV of bewonerscommissie aanwezig, dan dienen zij vroegtijdig te worden betrokken bij wijzigingen van de contracten of wijziging van schoonmaakbedrijf, alsook hun instemming daarvoor te geven. Immers zij zijn degenen die met de uitvoering, alsook met de kosten daarvan, worden geconfronteerd.

Speciale aandacht voor.

De afrekening dient bij de huurders te zijn voor 1 juli volgend op het jaar van de afrekening.

Is er sprake van een glas- of rioolfonds, dan gelden er speciale regels.

De verhuurder mag bij een fonds niet meer dan 3x de jaarinning "in kas" hebben. Hij moet jaarlijks verantwoording geven over de inkomsten alsook welke kosten op het fonds in mindering zijn gebracht en wat het eindsaldo van dat betreffende jaar is. Ook dit punt wordt gecontroleerd bij de afrekening servicekosten.

Meer informatie gewenst?

Meer informatie vind je op de website van de Woonbond.

Op de sites van de Overheid en Huurcommissie vind je over de betreffende jaren de wettelijke informatie in de Beleidsboeken Servicekosten en Nutsvoorzieningen alsook het Beleidsboek Kleine Herstellingen, het Gebrekenboek Huurcommissie en het Handboek Huurcommissie.

Werkgroep Servicekosten
16 januari 2023.