



## Advies Raad van State inzake het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur, tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten

### Nader Rapport

*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*

Aan de Koning

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw Kabinet van 27 mei 2025, nr. 2025001207, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 18 juni 2025, nr. W04.25.00125/I, bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft U hieronder aan, voorzien van mijn reactie.

*Bij Kabinetsmissive van 27 mei 2025, no.2025001207, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt van een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten, met nota van toelichting.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.*

*De vice-president van de Raad van State*

Naar aanleiding van de internetconsultatie van de Regeling servicekosten<sup>1</sup> is gebleken dat enkele wijzigingen van het Besluit servicekosten noodzakelijk zijn. Aan paragraaf 2 is toegevoegd dat de 'doorlevering' van elektriciteit, gas en water ook onder deze categorie servicekosten valt. Hierover bestonden in de praktijk vragen. Ook de categorie verzekeringen en fondsvorming is gewijzigd en aangevuld met een schilderfonds. Een dergelijk fonds komt in de praktijk namelijk regelmatig voor. Verder heeft voortschrijdend inzicht ertoe geleid dat een 24-uur onderhoudscontract, dat ziet op een service waarbij 24-uur per dag en zeven dagen in de week storingen en onderhoudsverzoeken gemeld kunnen worden die vervolgens door de verhuurder worden (laten) verholpen, geen onderdeel van de servicekosten uitmaken. Dit geldt zowel voor een 24-uur onderhoudscontract voor het (doen laten) herstellen van kleine gebreken door de verhuurder als voor overige storingen en onderhoud aan de woonruimte. Al deze vormen van onderhoud dienen in de ogen van het kabinet altijd zo snel mogelijk door de verhuurder te worden verholpen. Het bieden van een mogelijkheid om dit, voor een aanvullende vergoeding, sneller te laten gebeuren wordt onwenselijk geacht. De nota van toelichting bij het besluit is overeenkomstig gewijzigd.

Tot slot is de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele redactionele wijzigingen door te voeren in de nota van toelichting om de leesbaarheid te vergroten.

Ik bied u hierbij het gewijzigde ontwerpbesluit en de gewijzigde nota van toelichting aan en verzoek U overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
E. Boekholt-O'Sullivan.*

<sup>1</sup> De consultatie heeft in de periode van 10 oktober 2025 tot en met 14 november 2025 plaatsgevonden. Te raadplegen op: <https://www.internetconsultatie.nl/regelingservicekosten/b1>.



---

## Advies Raad van State

No. W04.25.00125/I  
's-Gravenhage, 18 juni 2025

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 27 mei 2025, no.2025001207, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt van een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten, met nota van toelichting.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft geen opmerkingen over het ontwerpbesluit en adviseert het besluit te nemen.

*De vice-president van de Raad van State,  
Th.C. de Graaf.*



## Tekst zoals toegezonden aan de Raad van State: Besluit van [DAG][DATUM][JAAR] tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten

Wij Willem-Alexander bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. [kenmerk];

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

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. [kenmerk]);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [datum], nr. [kenmerk];

Hebben goedgevonden en verstaan:

### ARTIKEL I

Het Besluit servicekosten wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt na 'De' ingevoegd 'tussen huurder en verhuurder overeengekomen' en vervalt 'in ieder geval'.

B

De Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit servicekosten wordt als volgt gewijzigd:

1. Paragraaf 1. Warmtevoorzieningen komt te luiden:

#### 1. Warmte en koude

- a. de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde.
- b. de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers.

2. Paragraaf 2. Elektriciteit, gas en water komt te luiden:

#### 2. Elektriciteit, gas en water

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde.
- b. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik en het aflezen van meters.

3. Paragraaf 3. Roerende zaken komt te luiden:

#### 3. Roerende zaken

De mede ter beschikking gestelde roerende zaken in, op of aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in, op of aan de gemeenschappelijke gedeelten.

4. In paragraaf 4. Wordt na 'verrichten' ingevoegd 'of laten verrichten' en wordt 'de huurovereenkomst' vervangen door 'een overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder'.

5. Paragraaf 5. Huisvuil vervalt.

6. Paragraaf 6. Huismeester komt te luiden:



## 5. Toezicht, beveiliging en vuil

In het kader van toezicht, veiligheid en een goede bewoning door de huurders:

- 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, en het uitvoeren van beveiligingswerkzaamheden ten aanzien van, het woonruimtegedeelte van het gehuurde en het gebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt;
- c. het reageren op alarmeringen vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde en het gebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt;
- d. het optreden tegen overlast in en rond het gebouw;
- e. het ontvangen, bewaren of verspreiden van post;
- f. het verstrekken van vuilniszakken, het in gebruik geven van een vuilniscontainer en het afvoeren van het huisvuil en grofvuil van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en het gebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

7. Paragraaf 7. Signaallevering komt te luiden:

### 6. Signaallevering

Diensten in het kader van centrale opvang, verstrekking ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer, internet 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 afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het verstrekken van het signaal ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten;
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Paragraaf 8. Elektronische apparatuur vervalt.

9. Paragraaf 9. Verzekeringen komt te luiden:

### 7. Verzekeringen en fondsvorming

1. Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een glas- of inboedelverzekering of het door de verhuurder verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedekt dat tot de verplichtingen van een huurder behoort.
2. Onder een fonds als bedoeld in het eerste lid wordt in elk geval verstaan:
  - a. een ontstoppingsfonds;
  - b. een glasfonds;
  - c. een lampenfonds.

10. Paragraaf 10. Gemeenschappelijke ruimten vervalt.

11. Paragraaf 11. Administratiekosten komt te luiden:

### 8. Administratiekosten

De administratiekosten van:

- a. het opstellen van het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. 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;
- c. het doen van een beroep op financiële regelingen ten behoeve van huurders, voor zover de regeling de huurder geen mogelijkheid biedt om zelfstandig een beroep te doen op de regeling.

## ARTIKEL II

In de artikelen 2a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en 2c, eerste lid, onderdeel 1°, van het Besluit



---

minimumloon en minimumvakantiebijslag vervalt', de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter'.

### **ARTIKEL III**

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

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

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,*



# NOTA VAN TOELICHTING

## Algemeen

### 1. Inleiding

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Steeds vaker worden prijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de aangeboden woning. De huidige krapte op de woningmarkt kan leiden tot knellende situaties. Hierdoor is de positie van de huurder verzwakt. Het voorkomen van excessen – in welke vorm dan ook – is een belangrijk onderdeel van het huurrecht, maar de bestaande huur(prijs)bescherming blijkt niet in alle gevallen soelaas te bieden. Hierop is geïntervenieerd middels diverse maatregelen, zoals bijvoorbeeld de Wet goed verhuurderschap, de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten en de Wet betaalbare huur. Als onderdeel van deze brede aanpak wordt voorgesteld om de regels rond servicekosten voor huurwoningen te herzien.

De wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten is in de kern helder, maar in praktijk blijkt dat het huidige instrumentarium onvoldoende is om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen of servicekosten rekenen die geen relatie hebben met de daadwerkelijk gemaakte kosten. Voorts is het doel om meer duidelijkheid te verschaffen over hetgeen als servicekosten kan worden gerekend en daarmee het aantal geschillen terug te brengen en de handhaving door gemeenten te vereenvoudigen. Kern van deze herziening is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur) wordt vastgesteld.

Het juridische kader omtrent servicekosten is opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en in het Besluit servicekosten. Gevolg van het bij koninklijke boodschap van 4 november 2024 ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten (hierna: wetsvoorstel modernisering servicekosten) is dat enkel de categorieën van kosten die in het Besluit servicekosten zijn opgenomen kunnen worden aangemerkt als servicekosten. Omdat met deze wijziging de lijst met servicekosten limitatief wordt, is het noodzakelijk het Besluit servicekosten te herzien. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel modernisering servicekosten is nader ingegaan op de achtergrond van de problematiek rond servicekosten.

### 2. Herziening

Er wordt met onderhavig besluit een limitatieve lijst vastgesteld over hetgeen onder servicekosten moet worden verstaan. De limitatieve lijst bestaat uit de volgende acht categorieën servicekosten met elk een eigen paragraaf in de bijlage bij het besluit:

1. Warmte en koude;
2. Elektriciteit, gas en water;
3. Roerende zaken;
4. Kleine herstellingen;
5. Toezicht, beveiliging en vuil;
6. Signaallevering;
7. Verzekeringen en fondsvorming;
8. Administratiekosten.

Deze lijst komt wat betreft categorieën grotendeels overeen met het huidige Besluit servicekosten. Wel zijn er wijzigingen doorgevoerd in de reeds bestaande categorieën 'warmtevoorzieningen', 'elektriciteit, gas en water', 'roerende zaken', 'kleine herstellingen', 'huismeester', 'signaalleveringen', 'verzekeringen' en 'administratiekosten'. De paragrafen 5. Huisvuil (oud), 8. Elektronische apparatuur (oud) en 10. Gemeenschappelijke ruimten (oud) zijn komen te vervallen. De nadere toelichting op de vorengenoemde aanpassingen is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Voorts kunnen er kosten zijn die noch aan de voorwaarden voor de huurprijs noch aan de voorwaarden voor servicekosten voldoen. Enkele voorbeelden hiervan zijn dat er tegelijkertijd met de huurovereenkomst een 'community-overeenkomst' of een fitnessabonnement met de verhuurder kan worden afgesloten. In beginsel staat het partijen vrij om dergelijke overeenkomsten te sluiten, maar omdat dit los staat van de huurovereenkomst, heeft de huurder ook de mogelijkheid te besluiten dergelijke overeenkomsten niet af te sluiten. Als een dergelijke overeenkomst echter een verband heeft met de huurovereenkomst geldt dat als een dergelijke overeenkomst een niet redelijk voordeel bevat voor de



huurder, de verhuurder of een derde, dit beding nietig is.<sup>1</sup> Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan in rekening gebrachte bedragen voor (medische) zorgverlening, recreatie of maaltijdverstrekkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de hier beschreven gevallen zowel vóór als na onderhavige wijziging van het Besluit servicekosten niet als servicekosten kunnen worden aangemerkt. Het limitatief maken van het Besluit servicekosten heeft onder meer als doel dit te verduidelijken.

### **3. Gevolgen voor uitvoering, toezicht en handhaving**

#### *3.1. Algemeen*

De limitatieve lijst in het Besluit servicekosten bepaalt wat servicekosten zijn. De servicekosten kunnen daarmee voortaan op eenvoudigere wijze worden vastgesteld in de praktijk. Bij de uitvoering, toezicht en handhaving spelen de volgende partijen een rol: de verhuurders, de huurders, de Huurcommissie en de gemeenten. Hieronder worden de partijen en hun rollen nader toegelicht.

#### *3.2. Gevolgen voor huurders en verhuurders*

##### *3.2.1. Huurders*

Met een limitatieve lijst kunnen huurders makkelijker nagaan of zij voor bepaalde zaken of diensten servicekosten verschuldigd zijn. Doel hiervan is geschillen over zaken die evident niet als servicekosten kunnen worden aangemerkt te voorkomen en de huurbescherming te verbeteren. Voorts is het doel van deze wijziging om het voor huurders eenvoudiger te maken eventueel ten onrechte in rekening gebrachte servicekosten te laten toetsen en zo excessen te voorkomen.

##### *3.2.2. Verhuurders*

Verhuurders geven in het algemeen aan dat de huidige regels omtrent servicekosten duidelijk zijn, maar dat er ook voor hen grijze gebieden bestaan. De limitatieve lijst verduidelijkt voor verhuurders voor welke zaken en diensten nu wel en nu juist niet servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Verhuurders kunnen dit op eenvoudige wijze toepassen.

##### *3.2.3. Administratieve lastendruk*

Omdat met een systeem van een limitatieve lijst aan servicekosten minder onduidelijkheid zal bestaan over hetgeen onder servicekosten moeten worden verstaan, is de verwachting dat de administratieve lastendruk voor verhuurders afneemt. Dit besluit brengt verder geen wijzigingen aan in de systematiek omtrent de administratie die een verhuurder dient bij te houden over servicekosten. In dat kader blijft de administratieve lastendruk dan ook gelijk.

#### *3.3. Gevolgen voor de overheid*

##### *3.3.1. De Huurcommissie*

De Huurcommissie doet uitspraken over geschillen tussen huurders en verhuurders omtrent de redelijkheid van huurprijzen van woonruimte en in rekening gebrachte servicekosten. Het vaststellen van een limitatieve lijst van servicekosten heeft mede als doel een vereenvoudiging van behandeling van geschillen door de Huurcommissie.

##### *3.3.2. Gemeenten*

Gemeenten beschikken via de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 over de bevoegdheid om bestuursrechtelijk te handhaven wanneer er door een verhuurder oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van servicekosten. Ter uitvoering van de handhavende taak met betrekking tot servicekosten hebben gemeenten verzocht om een limitatieve lijst van categorieën die als servicekosten kunnen worden aangemerkt. De verwachting is dat deze wijziging en verduidelijking van het Besluit servicekosten de gemeenten een beter toepasbaar instrumentarium biedt. Gemeenten kunnen via deze limitatieve lijst eenvoudiger onderscheid maken tussen zaken en diensten waarvoor wel of juist niet servicekosten in rekening mogen worden gebracht.

##### *3.3.3. Financiële gevolgen voor het Rijk en decentrale overheden*

Deze wijziging van het Besluit servicekosten heeft geen directe financiële gevolgen voor het Rijk of

---

<sup>1</sup> Artikel 7:264 BW.



voor de decentrale overheden. Een van de doelen van deze wijziging is de uitvoeringspraktijk voor gemeenten te vereenvoudigen. Dat verandert in de kern niets aan de verantwoordelijkheden die de gemeenten in de handhaving hebben.

### 3.4. Caribisch Nederland

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel modernisering servicekosten is toegelicht waarom er momenteel geen noodzaak bestaat om tot een wijziging van het systeem van servicekosten in Caribisch Nederland te komen.

## 4. Verhouding tot hoger recht en nationale regelgeving

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel modernisering servicekosten is uitgebreid ingegaan op de gevolgen die het vaststellen van een limitatieve lijst aan servicekosten met zich brengt in verhouding tot hoger recht. In het onderstaande wordt daarop in verkorte vorm ingegaan.

### 4.1.1. Eigendomsrecht

Het vaststellen van een limitatieve lijst aan servicekosten kan raken aan het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Gelet daarop moet worden beoordeeld of deze maatregel een gerechtvaardigde inbreuk vormt op het eigendomsrecht. Niet iedere inmenging in het eigendomsrecht is immers onrechtmatig. Een gerechtvaardigde inmenging moet voldoen aan het principe van rechtszekerheid of legaliteit, een legitiem doel in het algemeen belang dienen en proportioneel zijn.

De lijst van servicekosten wordt vastgesteld in onderhavige algemene maatregel van bestuur. Dit besluit is in (internet)consultatie gegeven en zal, na vaststelling daarvan, gepubliceerd worden in het Staatsblad. Daarmee voldoet de maatregel aan het principe van rechtszekerheid of legaliteit.

Het begrip algemeen belang wordt door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) ruim geïnterpreteerd. Volgens het EHRM komt de lidstaten ruime beoordelingsruimte toe ('*wide margin of appreciation*'). Kern is dat de maatregel deugdelijk moet worden onderbouwd en het beoogde effect ermee kan worden bereikt. Het vaststellen van een limitatieve lijst aan servicekosten voldoet aan het begrip algemeen belang omdat op het kabinet de zorgplicht rust om te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen.<sup>2</sup> Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen of servicekosten rekenen die geen relatie hebben met de daadwerkelijk gemaakte kosten. Voorts is het doel om meer duidelijkheid te verschaffen over hetgeen als servicekosten kan worden gerekend en daarmee het aantal geschillen terug te brengen en de handhaving door gemeenten te vereenvoudigen. Hiermee worden huurders met onderhavig besluit beter beschermd omdat er potentieel minder kosten als servicekosten aan hen doorberekend kunnen worden. Het EHRM heeft in zijn jurisprudentie erkend dat de bescherming van huurders kan worden aangemerkt als een algemeen belang.<sup>3</sup>

Tot slot is de maatregel proportioneel. Minder vergaande maatregelen sorteren niet hetzelfde effect. Uit de praktijk is gebleken dat het stelsel van servicekosten met een niet-limitatieve lijst heeft geleid tot onwenselijke effecten. Gelet op de doorgaans zwakkere positie die huurders hebben ten opzichte van verhuurders zal niet altijd een gang naar de Huurcommissie of de rechter worden gezocht voor een uitspraak over de in rekening gebrachte kosten servicekosten. Het vaststellen van een limitatieve lijst biedt zowel voor verhuurders als huurders meer duidelijkheid en zekerheid. Minder vergaande maatregelen kunnen dit niet bieden.

### 4.1.2. Vrij verkeer van diensten en vrij verkeer van kapitaal

Het limitatief vaststellen van een lijst met servicekosten zou een beperking op het vrij verkeer van diensten en kapitaal met zich kunnen brengen. Het zou immers minder aantrekkelijk kunnen worden om een woning te verhuren in Nederland. In de vorige paragraaf is er reeds op ingegaan dat deze maatregel voldoet aan de eisen van algemeen belang en proportionaliteit (geschikt en evenredig) die een inbreuk om het vrij verkeer van diensten en vrij verkeer van kapitaal rechtvaardigen. Verder is voorgestelde maatregel niet discriminerend omdat de lijst met servicekosten voor iedere huurder van woonruimte en voor iedere verhuurder die actief is in Nederland geldt.

<sup>2</sup> Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet.

<sup>3</sup> EHRM, 21 december 2010, Ferreira/Portugal, zaaknummer 41696/07, r.o. 29; EHRM, 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, zaaknummer 12868/87, r.o. 31.



## 5. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Er is overgangsrecht opgenomen in het wetsvoorstel modernisering servicekosten. Het overgangsrecht is dusdanig ingericht dat lopende zaken bij de Huurcommissie en de rechters kunnen worden afgehandeld naar het oude recht. Tevens kunnen zaken die aanhangig waren gemaakt over servicekosten die in rekening werden gebracht vóór inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel behandeld worden naar het oude recht. Zaken die aanhangig worden gemaakt ná inwerkingtreding van onderhavig voorgenomen wetsvoorstel en die zien op contracten die zijn gesloten na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel zullen worden getoetst worden naar het gewijzigde recht.

Bij koninklijk besluit zal de inwerkingtreding van dit besluit worden vastgesteld. Deze datum zal gelijk zijn aan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel modernisering servicekosten.

## 6. Advies en consultatie

Een concept van dit besluit is van 30 oktober tot en met 11 december 2023 via internet ([www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl)) geconsulteerd. Daarop zijn 20 reacties ontvangen waarvan 19 openbaar. De reacties zijn afkomstig van onder andere (ver)huurdersorganisaties, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), belangen- en beroepsorganisaties en individuele burgers. De meeste individuele reacties zijn positief over een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten. Het conceptbesluit is tevens voorgelegd voor schriftelijk advies aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Ook is de Huurcommissie verzocht een uitvoeringstoets te verrichten. Hieronder worden de uitkomsten van deze adviezen weergegeven en reacties op de internetconsultatie besproken. Op de uitkomsten van het advies van het ATR en de uitvoeringstoets van de Huurcommissie is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel modernisering servicekosten uitgebreid ingegaan.

De **Stichting Landelijk Hofjes Beraad** wijst erop dat ervoor gewaakt moet worden dat verhuurders nog steeds de redelijke kosten door mogen berekenen aan huurders. Indien van dit uitgangspunt wordt afgeweken zou dit ervoor zorgen dat de exploitatie van menig hofje onhoudbaar wordt. Onderhavig besluit brengt geen wijziging in het uitgangspunt dat servicekosten een redelijke vergoeding mogen zijn die, bij geschil, getoetst worden naar de daadwerkelijk gemaakte kosten.

**IVBN** ondersteunt de herziening van servicekosten, mits enkele toevoegingen worden overgenomen. Deze verbetervoorstellen zijn gedaan met het oog op het ontwikkelen van een robuuste toekomstgerichte methodiek en dragen volgens IVBN aan het publieke belang, zoals het tegengaan van eenzaamheid, verduurzaming van de gebouwde omgeving (klimaatadaptatie en terugdringen aantal autobewegingen) en gezondere mensen (terugdringen zorgkosten). De Wet betaalbare huur beperkt naar mening van IVBN de ruimte om deze kosten te verdisconteren in de huurprijs. De door de IVBN voorgestelde toevoegingen zijn:

- 1) *het mogen doorbelasten van onderhoud- en beheerskosten voor (semi-)openbare binnen- en buitentuinen*  
Deze suggesties worden niet overgenomen. Onderhoud van binnen- en buitentuinen die kwalificeren als onroerende aanhorigheden, kunnen in overeenstemming met de huurder, in rekening worden gebracht bij de huurder met toepassing van het Besluit kleine herstellingen. (Semi-)openbare binnen- en buitentuinen kunnen daarentegen ook door anderen dan de huurders gebruikt worden. Het ligt daarom niet in de rede om de kosten hiervoor als servicekosten die op de huurders kunnen worden verhaald te kwalificeren.
- 2) *het moderniseren van de huismeester via verschuiven van arbeid naar arbeid door diensten*  
De eerste suggestie hierbij is dat de huismeester wordt ondersteund of geheel vervangen door een mobiele applicatie. De suggestie om de kosten voor een dergelijke applicatie als servicekosten aan te merken is niet overgenomen. Dergelijke kosten zijn grotendeels eenmalig (de ontwikkeling van een app) en worden niet specifiek voor een bepaalde woning gemaakt. Ten tweede wordt gesteld dat het verspreiden van post door huismeesters is vervangen door pakketkasten. De kosten voor pakketkasten kunnen servicekosten zijn, mits deze kasten roerend zijn en aan de huurder (mede) ter beschikking worden gesteld. Indien dat het geval is, vallen ze onder de categorie 'roerende zaken'.
- 3) *kosten voor een community manager (ander soort taken)*  
Diensten in het kader van 'community management' worden ook niet toegevoegd aan het Besluit servicekosten. Deze diensten hebben niet zozeer met de bewoning van de woonruimte te maken, maar zijn eerder aanvullende diensten die gezamenlijk met de huurovereenkomst worden aangeboden.
- 4) *het doorbelasten van onderhoudskosten van een WKO richting huurders in de servicekosten*  
Dit vraagstuk wordt momenteel in samenwerking met het Ministerie van Klimaat en Groene Groei gezien. Mocht geconcludeerd worden dat voor dit onderwerp een wetswijziging nodig is, dan zal dat onderwerp zijn van een separaat wetgevingstraject.



- 5) *een loket voor verhuurders openen bij de Huurcommissie om servicekosten te toetsen*  
Deze suggestie wordt niet overgenomen omdat het toetsen van servicekosten vooraf een te grote uitvoeringslast voor de Huurcommissie zou betekenen. Verhuurders kunnen overigens bij geschillen nu ook al zelf naar de Huurcommissie.
- 6) *jaarlijks een overleg inplannen met verhuurders om innovaties en bijkomende kosten te bespreken en indien nodig het Besluit servicekosten daarop aan te passen*  
Deze suggestie wordt niet overgenomen. Er wordt voortdurend door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) contact onderhouden met een brede groep van belanghebbenden rond over servicekosten. Een formeel jaarlijks overleg is hiervoor niet noodzakelijk.
- 7) *bij de modernisering van het Woningwaarderingstelsel voldoende punten toekennen aan gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten*  
Het toekennen van punten is onderdeel van het Besluit huurprijzen woonruimte, niet van onderhavig besluit.

**Kences en Greystar** stellen dat het Besluit servicekosten gedateerd is zij doen enkele aanbevelingen.

- 1) *hanteer bij '1. C Warmtevoorzieningen' dezelfde formulering als bij '2. Elektriciteit, gas en water'*  
Deze suggestie is overgenomen.
- 2) *neem roerende zaken aan de buitenzijde van het gehuurde ook mee in de servicekosten*  
Deze suggestie (die ook is aangedragen door de Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA)) is overgenomen. Ter beschikking gestelde roerende zaken 'in, op of aan' het woonruimtegedeelte of de gemeenschappelijke gedeelten kwalificeren als servicekosten. De suggestie om expliciet de roerende zaken witgoed, kookgerei, servies en bestek en bedlinnen op te nemen is niet overgenomen. Hiervoor bestaat geen noodzaak omdat deze posten evident vallen onder de categorie 'roerende zaken'.
- 3) *voeg 'reageren op inbraakmeldingen binnen het complex' toe aan '5. Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten'*  
Deze suggestie (die ook door de NOvA is aangedragen) is overgenomen. Het reageren op alarmeringen vanuit het gebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt kwalificeert daarmee als servicekosten. Daaronder vallen ook inbraakmeldingen.
- 4) *pas huisvuil aan naar: het vervoeren en afvoeren van het huis- en grofvuil binnen en rondom het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.*  
Ook dit voorstel (dat ook door de NOvA is aangevoerd) is overgenomen. Het afvoeren van huisvuil en grofvuil van de woonruimten wordt als servicekosten aangemerkt. Omdat het begrip afvoer wordt gebruikt, wordt duidelijk gemaakt dat ook het wegbrengen van het huis- en grofvuil naar een plek buiten het complex hieronder moet worden verstaan.
- 5) *voeg internet toe aan '6. Signaallevering'*  
Deze suggestie is overgenomen omdat hiermee het Besluit servicekosten wordt verduidelijkt.
- 6) *voeg glasbewassing en schoonmaak toe aan de inrichting van gemeenschappelijke ruimten*  
Deze suggestie (die ook is aangedragen door KaFra Housing) wordt niet overgenomen. Het is reeds mogelijk om voor het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten servicekosten te rekenen via het Besluit kleine herstellingen, mits hiervoor een overeenkomst is gesloten tussen huurder en verhuurder. Ditzelfde geldt voor het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn. Deze systematiek behoeft geen aanpassing.
- 8) *onderzoek alternatieven voor het berekenen van kosten voor afschrijvingen. Het is voor woningcorporaties lastig om bij te houden wat het aanschafbedrag is van goederen.*  
Deze suggestie wordt meegenomen bij het opstellen van de ministeriële regeling waar artikel 7:237, derde lid, Burgerlijk Wetboek een grondslag voor biedt.

**KaFra Housing** is voorstander van betere huurbescherming voor arbeidsmigranten, waarbij wel rekening moet worden gehouden met de investeringsbereidheid van projectontwikkelaars en verhuurders. De organisatie adviseert om in de limitatieve lijst met zaken en diensten die mogen worden geschaard onder servicekosten, ook op te nemen de werkelijke kosten die samenhangen met het onderhoud van gemeenschappelijk groen in en rond de wooncomplexen. Zij vrezen anders dat vanuit het oogpunt van kostenbesparingen de leefomgeving van de betreffende huurders in de toekomst wellicht veel soberder zal worden ingericht. Zoals ook in reactie op de inbreng van IVBN is aangegeven, ziet de regering geen aanleiding in het toevoegen van het onderhoud van gemeenschappelijk groen aan de categorieën van servicekosten. Groen en tuinen zijn onderdeel van het gehuurde en worden, mits deze niet openbaar zijn, gewaardeerd via het WWS. Onderhoud van de eigen tuin is de verantwoordelijkheid van de huurder. Via het Besluit kleine herstellingen kan de verhuurder daarvoor servicekosten rekenen, mits daarvoor een overeenkomst is gesloten met de huurder.

De **G4 en de gemeente Eindhoven** verwachten dat de limitatieve lijst een lastenverlichting kan



betekenen voor gemeenten en de rechtspraak bij het afdoen van zaken over servicekosten. Zij maken nog wel enkele kanttekeningen:

- 1) *zorg voor meer duidelijkheid over welke kosten onder servicekosten vallen en welke onder community overeenkomsten; schaar 'kleine herstellingen' onder community overeenkomsten in plaats van onder de servicekosten*  
De regering vindt het niet in de rede liggen om 'community-overeenkomsten' onder servicekosten te scharen. Dit omdat de kosten hiervoor niet zozeer gerelateerd zijn aan de bewoning van de woonruimte. Het is aanvullende dienstverlening in het wooncomplex waarvoor verhuurder en huurders een separate overeenkomst kunnen sluiten, mits de inhoud hiervan voldoet aan hetgeen bepaald in artikel 7:264 BW.
- 2) *voor zowel de roerende zakenlijst als onderhoudskosten worden in de praktijk hoge kosten gerekend. Werk deze onderdelen verder uit en maak van 'onderhoudscontract' een aparte categorie.*  
De kosten die de verhuurder wil doorberekenen aan de huurder voor klein onderhoud kunnen doorberekend worden als servicekosten via het Besluit kleine herstellingen, mits dit is overeengekomen. Een 24-uur onderhoudscontract, dat ziet op een service waarbij er 24 uur per dag en 7 dagen in de week een storing en onderhoud gemeld kan worden, valt onder servicekosten onder de categorie 'kleine herstellingen', mits hiervoor een overeenkomst met de huurder is gesloten. De Huurcommissie merkt dit thans ook aan als servicekosten in haar Beleidsboek servicekosten.
- 3) *verduidelijk waar kosten voor warmte en licht in gemeenschappelijke ruimten onder vallen*  
Kosten voor warmte en licht in gemeenschappelijke ruimten vallen onder servicekosten. Deze kosten vallen binnen de categorieën 'warmte en koude' en 'elektriciteit, gas en water'. Een wijziging van het besluit op dit punt is niet noodzakelijk. Wel is de formulering van deze categorieën gemoderniseerd.
- 4) *verduidelijk waarom gekozen is voor drie specifieke fondsen in de limitatieve lijst.*  
De gekozen fondsen betreffen een codificatie van het beleidsboek van de Huurcommissie. De artikelsgewijze toelichting is op dit punt aangevuld.
- 5) *verduidelijk of het mogelijk is en blijft om de kosten voor 'kleine herstellingen' via een 24 uur onderhoudscontract door te berekenen. Dit zou ten nadele zijn voor de huurder, omdat de kosten daardoor relatief hoog kunnen uitvallen*  
De toelichting van dit besluit is hierop aangepast. Een 24-uur onderhoudscontract, dat ziet op een service waarbij er 24 uur per dag en 7 dagen in de week een storing en onderhoud gemeld kan worden, valt onder de servicekosten onder de categorie 'kleine herstellingen', mits hiervoor een overeenkomst met de huurder is gesloten. De Huurcommissie merkt dit thans ook aan als servicekosten in haar Beleidsboek servicekosten.
- 6) *verduidelijk hoe hoog het bedrag aan administratiekosten mag zijn dat gerekend mag worden over het totale bedrag aan servicekosten*  
Voor administratiekosten geldt, net als alle andere servicekosten, dat het moet gaan om redelijke kosten.
- 7) *maak het beleidsboek van de Huurcommissie leidend in het bepalen van de hoogte van bedragen voor de servicekosten*  
Hier brengt onderhavig besluit geen wijziging in. Uitgangspunt van servicekosten is een redelijke vergoeding. Bij een geschil worden de servicekosten door de Huurcommissie, getoetst op basis van het Beleidsboek Servicekosten. Het wetsvoorstel modernisering servicekosten bevat een mogelijkheid om nadere regels te stellen over maximumbedragen van servicekosten en de wijze van berekening daarvan.<sup>4</sup>

De **Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)** vraagt om een betere definitie van een 'gemeenschappelijke ruimte'. Zo bestaan er gemeenschappelijke ruimten in een onzelfstandige eenheid, maar ook algemene ruimten zoals de hal en gangen. Deze suggestie wordt niet overgenomen omdat de definitie van gemeenschappelijke ruimte in het Besluit servicekosten voldoende duidelijkheid geeft om tot een berekening van de servicekosten te komen. Er bestaat hierbij geen verschil tussen gemeenschappelijke ruimten in relatie tot zelfstandige of onzelfstandige woningen.

Ook geeft de **SHS** geeft een aantal andere adviezen:

- 1) *zorg voor een maximale vergoeding voor administratiekosten om buitensporige kosten te voorkomen.*  
Voor administratiekosten geldt, net als alle andere servicekosten, dat het moet gaan om redelijke kosten. Het maximeren van administratiekosten zou in de ministeriële regeling waar artikel 7:237, derde lid, Burgerlijk Wetboek een grondslag voor biedt, kunnen worden opgenomen.
- 2) *overweeg om geen extra administratiekosten door te berekenen bij afwezigheid van individuele*

<sup>4</sup> Artikel 7:237, derde lid, BW.



*meters en als er geen specifieke werkzaamheden worden verricht voor individuele metingen. Voor administratiekosten geldt, net als alle andere servicekosten, dat het moet gaan om redelijke kosten.*

- 3) *maak administratiekosten een aparte post op de afrekening servicekosten zodat duidelijk is wat de totale bedragen zijn.*
- 4) *de specificatie van de servicekosten moet helder en gedetailleerd weergeven wat de diensten zijn op de afrekening; voorkom dat ze onder één noemer geschaard worden, zoals het 'servicefonds'.*
- 5) *de servicekostenafrekening moet helder en informatief zijn. Het moet een transparant beeld scheppen over de totstandkoming van de kosten.*

De jaarafrekening dient nu ook al een uitgesplitst en helder overzicht te zijn van de kosten per servicekostenpost. Dit is bepaald in artikel 7:259, tweede lid, BW. Deze suggestie wordt daarom niet overgenomen. Wel zal het Ministerie van VRO bezien of er, in samenwerking met de Huurcommissie en anderen belanghebbenden, een standaardformulier kan worden opgesteld en verspreid dat verhuurders kunnen gebruiken voor het opstellen van de jaarafrekening. Een dergelijk formulier wettelijk voorschrijven, met als gevolg dat het niet gebruiken van dit formulier betekent dat er helemaal geen servicekosten in rekening mogen worden gebracht, is echter niet proportioneel volgens de regering. Dit gedeelte van de suggesties van SHS wordt daarom niet overgenomen.

**Stichting !WOON** staat achter het voorstel om het Besluit servicekosten limitatief te maken, het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten op te heffen en om maximumbedragen vast te stellen en de Huurcommissie de bevoegdheid te geven om daar een redelijkheidstoets op toe te kunnen passen. Deze organisatie geeft een aantal adviezen:

- 1) *werp een kritische blik op de kosten voor huismeester en beveiliging. Het is mogelijk dat de kosten van het werkelijke takenpakket kunnen verschillen van het standaard percentage voor de toerekening van kosten dat de Huurcommissie vaststelt.*  
Bij de kosten voor toezicht, beveiliging en vuil gaat het om de redelijk kosten die, bij een geschil, getoetst worden aan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Die zijn voor de verhuurder leidend. Het onderhavige besluit brengt hier geen wijzigingen in aan.
- 2) *verduidelijk of een huismeester en beveiliging ten laste is van de huurder of ten laste van de verhuurder, omdat het onderdeel is van het woonconcept van de verhuurder*  
De werkzaamheden onder de categorie 'toezicht, beveiliging en vuil' vallen onder servicekosten. Deze kunnen uitgevoerd worden door een huismeester maar ook door anderen. Hierdoor kunnen verhuurders deze kosten doorberekenen aan de huurder. Hoewel de verhuurder hiervan ook baat kan hebben omdat het vastgoed dat wordt verhuurd veilig is, zullen de baten van een veilige leefomgeving primair neerslaan bij de huurders daarvan.

De **NOvA** adviseert ten eerste duidelijkheid te verschaffen wie verantwoordelijk is voor de kosten die zien op het 'bereikbaar maken' van glas in het kader van glasbewassing. Deze suggestie heeft niet geleid tot een wijziging van het Besluit servicekosten of van het Besluit kleine herstellingen. Het gevolg hiervan is dat de lijn die volgt uit het Besluit kleine herstellingen dient te worden gevolgd; de kosten voor het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn, zijn voor rekening van de huurder, en kunnen– indien de verhuurder deze in het kader van kleine herstellingen wast– via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, indien daarvoor een overeenkomst is gesloten tussen huurder en verhuurder. Niet bereikbare onderdelen zijn volledig voor rekening van de verhuurder. De mogelijkheid dat niet bereikbare onderdelen door de verhuurder 'bereikbaar worden gemaakt', door bijvoorbeeld het huren van een steiger of een kraan, en daarmee de kosten alsnog deels bij de huurder in rekening worden gebracht, wordt door de regering niet gevolgd noch wenselijk gevonden.

Ook geeft de **NOvA** aan dat duidelijkheid geboden zou moeten worden rond de kosten die de verhuurder heeft in het kader van het doen van een beroep op financiële regelingen ten behoeve van huurders (financiële teruggaaf). Het besluit is op dit punt gewijzigd. Duidelijk is gemaakt dat dergelijke kosten als administratiekosten, en daarmee als servicekosten kwalificeren, mits de financiële regeling waarop ten behoeve van huurders een beroep wordt gedaan geen mogelijkheid biedt voor de huurder om daar individueel een beroep op te doen.

De **NOvA** heeft tot slot een uitgebreide en gedetailleerde lijst met herstelpunten voor het Besluit servicekosten aangedragen. Deze punten zijn grotendeels overgenomen. Niet overgenomen is de suggestie om 'inventaris en beddengoed' expliciet op te nemen onder de categorie 'roerende zaken'. Volgens de regering is hiertoe geen noodzaak omdat deze goederen evident vallen onder 'roerende zaken'. Ook is de suggestie om 'wijkmeester' toe te voegen onder de categorie 'toezicht, beveiliging en vuil' niet overgenomen. Een wijkmeester staat niet enkel ter beschikking voor de huurders en heeft een breder takenpakket. Gelet daarop kan het niet worden aangemerkt als kosten die worden gemaakt



in verband met bewoning van de woonruimte. Tevens is de suggestie om 'het verstrekken van voorlichting' toe te voegen aan de categorie 'toezicht, beveiliging en huisvuil' niet overgenomen. Niet goed valt in te zien dat dergelijke kosten noemenswaardige kosten zijn die een verhuurder zou moeten kunnen doorberekenen aan huurders. Tot slot is de suggestie om een onderhoudsfonds toe te voegen aan de categorie 'verzekeringen en fondsvorming' niet overgenomen. De in de lijst opgenomen fondsen betreffen relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte. Dit geldt niet voor een algemeen onderhoudsfonds waaruit ook grootschalig onderhoud zou kunnen worden betaald. Dat onderhoud dient voor rekening van de verhuurder te komen.

Enkele individuele reacties van burgers geven aan het eens te zijn met zowel het limitatief maken van de lijst als het vaststellen van maximumbedragen. Door een enkeling wordt wel gesteld dat het nog onduidelijk is of de huismeester geen kleine herstellingen kan uitvoeren en of de kosten daarvoor doorberekend mogen worden aan de huurder via de servicekosten, indien dit niet is overeengekomen in de huurovereenkomst. Ook wordt er geadviseerd om bij grote inkoopcontracten voor meerdere complexen de meters uit te lezen die de werkelijke verbruiken tonen. Via de leverancier zijn de maandtarieven voor deze verbruiken beschikbaar.

Deze reacties hebben niet geleid tot wijziging van het Besluit servicekosten. Wel is nader toegelicht dat kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, mits dit is overeengekomen met de verhuurder. Bij warmteverbruik blijft gelden dat het gaat om de redelijke kosten, die bij geschil worden getoetst aan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Die kosten zijn leidend voor de verhuurder ongeacht de grootte van het inkoopcontract.

## Artikelsgewijs

### Artikel I

#### *Onderdeel A*

Kern van deze herziening is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten wordt vastgesteld en dat de categorieën servicekosten scherper worden afgebakend. Doordat met dit onderdeel de woorden 'in ieder geval' in artikel 1 vervallen, wordt expliciet gemaakt dat de lijst aan categorieën servicekosten en de daarin benoemde vergoeding voor zaken en diensten in het besluit limitatief zijn. Tevens wordt het uitgangspunt dat servicekosten tussen huurder en verhuurder dienen te zijn overeengekomen opgenomen in artikel 1. Dit kan zowel de huurovereenkomst betreffen of aanvullende afspraken via een andere overeenkomst.<sup>5</sup>

Hoewel de categorieën limitatief zijn vastgesteld, zijn er een aantal categorieën waarbinnen wordt gewerkt met een meer open norm. Het gaat hier om de categorieën 'roerende zaken', 'signaallevering' en 'verzekeringen en fondsvorming'. Hiervoor is gekozen omdat deze categorieën zich naar hun aard niet lenen voor een limitatieve lijst.<sup>6</sup>

#### *Onderdeel B*

In dit onderdeel zijn de wijzigingen in de lijst met servicekosten opgenomen. De wijzigingen worden in het onderstaande per paragraaf toegelicht.

#### *Warmte en koude*

Het eerdere onderscheid tussen nutvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten in het Burgerlijk Wetboek is opgeheven.<sup>7</sup> Daarom is het noodzakelijk om deze nutsvoorzieningen op te nemen in het Besluit servicekosten. Dit is gedaan door de levering van deze nutsvoorzieningen voor het woonruimtegedeelte toe te voegen. Dit maakt dat ook het onderscheid tussen het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten en de woonruimte gedeeltematig kan komen te vervallen. Deze wijziging is in onderdeel c doorgevoerd.

Om duidelijk onderscheid te maken tussen de levering van warmte en koude en de meer klassieke nutsvoorzieningen zoals water, gas en elektra, is ervoor gekozen om deze laatste groep te verplaatsen naar paragraaf 2 en paragraaf 1 te beperken tot warmte en koude.

<sup>5</sup> Overeenkomstig artikel 7:261 BW.

<sup>6</sup> Dit was tevens de systematiek van het Besluit servicekosten vóór onderhavige wijziging. Hierin worden daarmee geen wijzigingen aangebracht.

<sup>7</sup> Met wetsvoorstel modernisering servicekosten.



De lijst met warmte en koude is tevens gemoderniseerd. Deze modernisering betekent overigens niet dat het onderhoud aan deze voorzieningen als servicekosten mogen worden doorberekend indien deze voorzieningen als onroerende zaken dienen te worden aangemerkt. Voor de zogeheten 'Acontus-problematiek' beziet het Ministerie van VRO in samenwerking met het Ministerie van Klimaat en Groene Groei of wijzigingen in wet- en regelgeving noodzakelijk is in een separaat traject.<sup>8</sup>

### *Elektriciteit, gas en water*

Ook in de tweede paragraaf *elektriciteit, gas en water* is de hiervoor aangehaalde explicitering van nutsvoorzieningen voor het woonruimtegedeelte van het gehuurde noodzakelijk. De kosten voor het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 7:259, tweede lid, BW, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele meters wordt uit deze paragraaf geschrapt. Dit omdat uit de paragraaf 'administratiekosten' voldoende duidelijk wordt dat deze kosten onder de noemer administratiekosten als servicekosten kunnen worden doorberekend aan huurders. Tevens worden met deze wijziging de bewoordingen van paragraaf 1, onderdeel c, en paragraaf 2, onderdeel c, met elkaar in lijn gebracht.

### *Kleine herstellingen*

In de categorie kleine herstelling worden geëxpliciteerd dat de verhuurder de kleine herstellingen ook kan laten verrichten door een derden. Tevens wordt verduidelijkt dat de overeenkomst dat de verhuurder de kleine herstellingen op zich neemt en daarvoor servicekosten rekent niet alleen via de huurovereenkomst kan worden geregeld maar dat dit ook kan via een (aanvullende) andere overeenkomst.

### *Roerende zaken*

De in de derde paragraaf opgenomen opsomming met roerende zaken wordt geschrapt. Deze lijst was nooit limitatief vastgesteld. Het is tevens onmogelijk om een volledig sluitende lijst aan roerende zaken vast te stellen. Om verwarring te voorkomen, is daarom gekozen om de lijst te schrappen en de categorie roerende zaken breed te formuleren. Wel is toegevoegd dat het kan gaan om roerende zaken 'in, op of aan' het woonruimtegedeelte van het gehuurde of de gemeenschappelijke gedeelten. Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om te benadrukken dat ook de onderhoudskosten van in gebruik gegeven roerende zaken onder de categorie roerende zaken vallen.

### *Huisvuil*

De paragraaf huisvuil kan komen te vervallen. Dit omdat deze categorie wordt opgenomen in de paragraaf die ziet op toezicht, beveiliging en vuil.

### *Toezicht, beveiliging en vuil*

In het Besluit servicekosten (oud) bestond paragraaf 6 alleen uit de huismeester. Deze paragraaf wordt vervangen door toezicht, beveiliging en vuil. Met de nieuw gekozen formulering wordt duidelijk gemaakt dat de taken genoemd in deze paragraaf niet alleen door een huismeester kunnen worden uitgevoerd maar ook door anderen. Tevens worden de taken die voorheen onder de paragraaf huisvuil vielen opgenomen binnen deze paragraaf en wordt geëxpliciteerd dat de afvoer van huisvuil en grofvuil afkomstig van de woonruimten en de gemeenschappelijke ruimten hier ook onder moet worden verstaan. Om duidelijkheid te verschaffen wordt de categorie 'andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw bevorderen' geschrapt omdat dit een zeer bredere formulering was. Tot slot wordt, om onduidelijkheid te voorkomen, benadrukt dat onder b en c ook de woonruimtegedelten vallen van het gebouw.

### *Signaallevering*

In de paragraaf signaallevering zijn wijzigingen aangebracht waarbij de verstrekking van signaal ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten nu ook expliciet is genoemd. Het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het verstrekken van het signaal ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten is tevens voor de volledigheid toegevoegd in onderdeel d van de opsomming. Tot slot wordt, in het kader van een moderniseringsslag, geëxpliciteerd dat internet ook onder deze categorie valt.

<sup>8</sup> Zie ook de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel modernisering servicekosten.



### *Elektronische apparatuur*

Deze paragraaf kan komen te vervallen. De reden hiervoor is dat deze apparatuur onder roerende zaken valt. Een eigenstandige categorie is daarom niet meer noodzakelijk.

### *Verzekeringen en fondsvorming*

Deze paragraaf is aangevuld met fondsvorming. Expliciet wordt gemaakt dat in elk geval drie *fondsen* onder dit begrip vallen. Het gaat om een ontstoppingsfonds, een glasfonds, en een lampenfonds. Deze toevoeging is gebaseerd op het beleidsboek van de Huurcommissie. In sommige gevallen rekent de verhuurder niet direct de werkelijke kosten met de huurder af, maar komen partijen overeen om een fonds te vormen. Voor de afrekening van deze kostenpost hoeven de servicekosten derhalve niet per huurder te worden gespecificeerd aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten. Het gaat hierbij om relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte. Bij een fonds wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. De inleg van het fonds mag uitsluitend gebruikt worden voor de betreffende levering of dienst. De verhuurder dient verder jaarlijks inzicht te geven in de financiële stand van het fonds in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Tevens is verduidelijkt dat alleen glas- en inboedelverzekeringen *verzekeringen* zijn die onder servicekosten vallen. Ook hiervoor is aangesloten bij de huidige praktijk van de Huurcommissie.

De zinsnede waarmee duidelijk werd gemaakt dat de verzekering of het fonds een aanwijsbaar voordeel voor de huurder moet betekenen geschrapt. Dit wordt namelijk evident geacht en is daarmee overbodig om op te nemen in het besluit. Tot slot is de zinsnede waarin werd verduidelijkt dat door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geschrapt. De reden hiervoor is dat deze zinsnede overbodig is omdat uit artikel 7:259, tweede lid, al volgt dat een overzicht van de servicekosten door de verhuurder gedeeld moeten worden. Nu verzekeringen en fondsen als servicekosten zijn opgenomen in het besluit, is deze zinsnede overbodig.

### *Gemeenschappelijke ruimten*

De paragraaf *Gemeenschappelijke ruimten* komt te vervallen omdat servicekosten die betrekking hebben op gemeenschappelijke gedeelten reeds in de categorieën 'warmtevoorzieningen', 'elektriciteit, gas en water', 'roerende zaken' en 'kleine herstellingen' expliciet worden vermeld. Daarmee was sprake van een dubbeling.

## **Artikel II**

Nu met het wetsvoorstel modernisering servicekosten het onderscheid tussen servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter in artikel 7:237 BW is komen te vervallen, dient ditzelfde in het Besluit minimumloon en minimumvakantiebijslag te gebeuren. Artikel II betreft daarmee een wetstechnische wijziging zonder materiële effecten. Een wijziging van artikel 2c, eerste lid, onderdeel 2° is niet noodzakelijk omdat het hier om kosten gaat die een huurder direct aan het nutsbedrijf betaalt en niet aan een verhuurder. Strikt genomen is er daarom geen sprake van servicekosten als bedoeld in het huurrecht.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,*