

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM 2025, nr. PM tot de wijze van berekening en maximering van de servicekosten voor woonruimten (Regeling servicekosten)

(KetenID WGK0027964)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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

Besluit:

Artikel 1

De wijze van berekening van de servicekosten, bedoeld in artikel 237, lid 3, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vindt plaats overeenkomstig bijlage 1 bij deze regeling.

Artikel 2

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, onder b, wordt "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties" vervangen door "Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening".

B

In artikel 14a wordt "artikel 18, vierde lid" vervangen door "artikel 18, derde lid".

C

In bijlage VIII wordt "artikel 18, vierde lid" vervangen door "artikel 18, derde lid".

Artikel 3

Deze regeling treedt in werking op het moment waarop de Wet van PM tot wijziging van 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 in werking treedt.

Artikel 4

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling servicekosten.

Deze regeling zal met toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Bijlage 1. De wijze van berekening van servicekosten

Bijlage bij artikel 1

Inhoud

§ 1. Warmte en koude	4
§ 2. Elektriciteit, gas en water	5
§ 3. Roerende zaken	6
§ 4. Kleine herstellingen.....	7
§ 5. Toezicht, beveiliging en vuil.....	8
§ 6. Signaallevering	9
§ 7. Verzekeringen en fondsvorming	10
§ 8. Administratiekosten	11

§ 1. Warmte en koude

- Voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht als bedoeld in paragraaf 1 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht bestaande uit (een combinatie van) de volgende kostenposten:
 - a. in het geval van doorlevering door de verhuurder van door een externe leverancier geleverd verwarmd tapwater, warmte of koude lucht: de kosten zoals vermeld op de afrekening tussen de verhuurder en de externe leverancier bestaande uit de variabele kosten voor de geleverd verwarmd tapwater, warmte en koude lucht en de vaste leveringskosten waaronder de netbeheerkosten;
 - b. indien de verhuurder zelf verwarmd tapwater, de warmte of koude levert: de door de verhuurder gemaakte kosten voor de energie die nodig is om geleverd verwarmd tapwater, warmte en koude lucht te produceren en te transporten;
 - c. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers.
- Wanneer meerdere woon- of gemeenschappelijke gedeelten een aansluiting van een externe leverancier, zoals bedoeld onder a), delen, dient de afrekening te worden verdeeld waarbij:
 - de vaste leveringskosten en netbeheerkosten, bedoeld onder a) en de kosten voor het gebruik en het aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers, bedoeld onder c), gelijk worden verdeeld over het aantal woonruimten en;
 - de variabele kosten overeenkomstig het verbruik op basis van objectieve warmtemeters of warmtekostenverdelers, en per bedoeld gedeelte wordt verdeeld. Wanneer er geen (werkende) warmtemeters of warmtekostenverdelers zijn, wordt een verdeling gemaakt op basis van een met bescheiden onderbouwde verdeling die voor de huurder inzichtelijk is.
- De onder b) bedoelde gemaakte kosten voor de energie betreffen de kosten zoals vermeld op de afrekening tussen de verhuurder en de externe leverancier, bestaande uit de variabele kosten voor de gebruikte elektriciteit, gas of andere energiebron en de vaste leveringskosten waaronder de netbeheerkosten. Deze kosten dienen overeenkomstig het verbruik op basis van objectieve warmtemeters of warmtekostenverdelers, over de woon- of gemeenschappelijke gedeelten te worden verdeeld. Wanneer er geen (werkende) warmtemeters of warmtekostenverdelers zijn, wordt er wat betreft de variabele kosten een verdeling gemaakt op basis van een met bescheiden onderbouwde verdeling die voor de huurder inzichtelijk is.
- De onder c) bedoelde kosten voor het gebruik en het aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers bedraagt maximaal 1% van de totale kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht.
- De kosten voor levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht ten behoeve van een gemeenschappelijke ruimte wordt gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimte.
- Vaste kapitaals- en onderhoudslasten van een verwarmd tapwater, warmte- of koude-leverende installatie die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte is verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.

§ 2. Elektriciteit, gas en water

- Voor de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water zoals bedoeld in paragraaf 2 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht bestaande uit (een combinatie van) de volgende kostenposten:
 - a. in het geval van doorlevering door de verhuurder van door een externe leverancier geleverde elektriciteit, gas en water: de kosten zoals vermeld op de afrekening tussen de verhuurder en de externe leverancier bestaande uit de variabele kosten voor de geleverde elektriciteit, gas en water en de vaste leveringskosten waaronder de netbeheerkosten;
 - b. indien de verhuurder zelf de elektriciteit levert kunnen de kosten daarvan op één van onderstaande manieren worden berekend, waarbij de keuze aan de verhuurder is:
 - de kapitaals- en onderhoudslasten van roerende zonnepanelen kunnen in rekening worden gebracht conform de methode beschreven in paragraaf 3. De kapitaals- en onderhoudslasten van zonnepanelen die onroerend aanhorig aan de gehuurde woonruimte zijn kunnen niet via de servicekosten worden verrekend; of
 - de afrekening vindt plaats op basis van de door de verhuurder opgewekte en aan de huurder geleverde elektriciteit. De verhuurder moet hierbij inzicht geven in wat het totale netto verbruik is per woonruimte. Het tarief per kWh dat de verhuurder in rekening brengt mag hierbij niet hoger zijn dan het pektarief van het elektriciteitsbedrijf;
 - c. het gebruik en het aflezen van meters.
- Wanneer meerdere woon- of gemeenschappelijke gedeelten een aansluiting van een externe leverancier, zoals bedoeld onder a), delen, dient de afrekening te worden verdeeld waarbij:
 - de vaste leveringskosten en netbeheerkosten, bedoeld onder a) en de kosten voor het gebruik en het aflezen van (verbruiks)meters, bedoeld onder c), gelijk worden verdeeld over het aantal woonruimten en;
 - de variabele kosten overeenkomstig het verbruik op basis van meters, en per bedoeld gedeelte wordt verdeeld. Wanneer er geen (verbruiks)meters zijn, wordt een verdeling gemaakt op basis van een met bescheiden onderbouwde verdeling die voor de huurder inzichtelijk is.
- De kosten voor levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water ten behoeve van een gemeenschappelijke ruimte wordt gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimte.

§ 3. Roerende zaken

- Voor ter beschikking gestelde roerende zaken als bedoeld in paragraaf 3 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een gebruiksvergoeding in rekening worden gebracht. Deze vergoeding dient een redelijke vergoeding voor de ter beschikking gestelde roerende zaken te zijn. De gebruiksvergoeding bestaat uit (een combinatie van) van de volgende kostenposten:
 - a. afschrijvingskosten gebaseerd op de aanschafkosten aangevuld met eventuele leverings- of montagekosten. Deze kosten moeten worden afgeschreven over de verwachte levensduur van de betreffende roerende zaak, daarbij dient rekening te worden gehouden met een eventuele restwaarde;
 - b. noodzakelijke onderhoudskosten.
- Wanneer er sprake is van roerende zaken waarbij afrekening per gebruik of middels een los abonnement door de gebruiker mogelijk is, bijvoorbeeld in het geval van pakketkluizen of wasmachines, dan is dit verplicht. Afrekening middels de servicekosten vindt uitsluitend plaats als afrekening per gebruik niet redelijkerwijs mogelijk of gangbaar is.
- Wanneer sprake is van ter beschikking gestelde roerende zaken in een gemeenschappelijke gedeelte, dan wordt de gebruiksvergoeding gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- Voor de gebruiksvergoeding voor roerende zonnepanelen, inclusief bijhorende omvormers en monitoringskosten geldt, een gezamenlijk maximumbedrag van €2,00 per paneel per woonruimte per maand. Indien de afrekening plaatsvindt op basis van de door verhuurder opgewekte en aan de huurder geleverde elektriciteit, zoals beschreven in paragraaf 2, mag geen aanvullende gebruiksvergoeding voor roerende zonnepanelen in rekening worden gebracht.
- Voor de gebruiksvergoeding voor roerende brandbeveiligingsmiddelen, zoals brandblussers en blusdekens, mag maximaal 50% van de hierboven genoemde kosten in de berekening worden meegenomen. Brandbeveiligingsmiddelen die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte zijn verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.
- Voor de gebruiksvergoeding voor roerende beveiligingscamera's, mag maximaal 50% van de hierboven genoemde kosten in de berekening worden meegenomen.
- De verhuurder moet inzichtelijk maken voor welke roerende zaken een gebruiksvergoeding betaald moet worden en hoe deze gebruiksvergoeding is opgebouwd. De aanschafkosten moeten hierbij gespecificeerd worden middels een aankoopfactuur of indien die factuur ontbreekt de actuele marktwaarde. Eventuele levering-, montage- of onderhoudskosten moeten worden onderbouwd middels een factuur.
- Wanneer er sprake is van regulier periodiek onderhoud waarbij de tussenperiode tussen twee onderhoudsbeurten langer is dan 12 maanden, is het toegestaan deze onderhoudskosten gelijk te verdelen over de betreffende kalenderjaren, om daarmee schommelingen in de servicekosten te voorkomen.
- Reparatiekosten kunnen niet bij de huurder in rekening worden gebracht, tenzij de zaak stuk is door handelen van de huurder. In een dergelijk geval vindt afrekening uitsluitend met de betreffende huurder plaats. Dit valt buiten het domein van de afrekening servicekosten.
- De in deze paragraaf genoemde punten zijn ook van toepassing als de roerende zaak niet direct geleverd door de verhuurder, maar door een derde partij.

§ 4. Kleine herstellingen

- Voor kleine herstellingen als bedoeld in paragraaf 4 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht. Het betreft hier uitsluitend het krachtens een overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder door de verhuurder verrichten of laten verrichten van kleine herstellingen als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen. Indien de kleine herstellingen worden verricht door een externe partij, niet zijnde verhuurder, dan zijn de kosten zoals vermeld op de afrekening (factuur) tussen de verhuurder en de externe partij de kosten die mogen worden doorberekend als servicekosten. Indien een verhuurder, of een in dienst van de verhuurder zijnde huismeester, de kleine herstellingen verricht moet een onderbouwing in materiaal- en arbeidskosten worden gegeven. De verhuurder moet inzichtelijk maken voor welke kleine herstellingen servicekosten worden betaald en hoe de betreffende servicekosten zijn opgebouwd.
- Indien het kleine herstellingen aan een gemeenschappelijk gedeelte betreft, worden de kosten gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.

§ 5. Toezicht, beveiliging en vuil

- Voor het verrichten van diensten in het kader van toezicht, veiligheid en een goede bewoning door de huurders als bedoeld in paragraaf 5 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kunnen servicekosten in rekening worden gebracht.
- Indien bedoelde diensten worden verricht door een derde partij, niet zijnde verhuurder, is de factuur van deze derde partij de basis voor de berekening van de servicekosten. De redelijke vergoeding die voor bedoelde diensten in het kader van de servicekosten in rekening kan worden gebracht, betreft maximaal 70% van het factuurbedrag. Indien een verhuurder, of een in dienst van de verhuurder zijnde huismeester, de bedoelde diensten verricht, moet een onderbouwing van de arbeidskosten en eventuele materiaalkosten worden gegeven. Hiervan mag maximaal 70% als redelijke vergoeding in het kader van der servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.
- Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd voor een gemeenschappelijk gedeelte, kunnen de kosten daarvan gelijk worden verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- Als een vuilcontainer ter beschikking wordt gesteld, kan hiervan de huur zoals vermeld op de afrekening of een gebruiksvergoeding zoals bedoeld in paragraaf 3 *Roerende zaken*, doorberekend worden. Deze kosten worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimte dat gebruik kan maken van de vuilcontainer.

§ 6. Signaallevering

- Voor signaallevering als bedoeld in paragraaf 6 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kunnen servicekosten in rekening worden gebracht.
- De gebruikersvergoeding voor ter beschikking gestelde roerende elektronische apparatuur wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3. *Roerende zaken*.
- Voor het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van huurders, geldt dat de redelijke vergoeding voor het geleverde signaal gelijk is aan de afrekening tussen de verhuurder en de externe leverancier.
- De signaallevering ten behoeve van toezicht en beveiliging is onderdeel van paragraaf 5.
- Wanneer het signaal bedoeld is voor meerdere woonruimten of gemeenschappelijke gedeelten, worden de kosten gelijk verdeeld over de woonruimten.
- Voor het ten behoeve van de woonruimten betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer, geldt dat de totale kosten die volgen uit de afrekening gelijk worden verdeeld over het aantal woonruimten waarvoor de lift beschikbaar is gesteld.

§ 7. Verzekeringen en fondsvorming

- Voor de glas- en inboedelverzekering en fondsvorming als bedoeld in paragraaf 7 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kunnen de volgende servicekosten in rekening worden gebracht:
 - a. de kosten van een inboedelverzekering hebben uitsluitend betrekking op de in de in gebruik gegeven roerende zaken zoals bedoeld in paragraaf 3;
 - b. de servicekosten ten aanzien van de glas- of inboedelverzekering voor de mede ter beschikking gestelde roerende zaken zijn gelijk aan de premie die de verhuurder betaalt aan de verzekeringsmaatschappij;
 - c. als de glasverzekering onderdeel uitmaakt van de opstalverzekering, kunnen uitsluitend de kosten die betrekking hebben op de glasverzekering aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale kosten voor de glasverzekering niet kan specificeren, geldt een verdeling waarbij 15% van de kosten van de opstalverzekering aangemerkt wordt als de kosten voor de glasverzekering.
- Wanneer de verzekering en de te betalen premie van toepassing is op meerdere woon- of gemeenschappelijke gedeelten, worden de kosten op basis van het aantal woonruimten gelijk verdeeld.
- De kosten die toebehoren aan de verzekering van een gemeenschappelijke gedeelte worden gelijk verdeeld over de woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- De maandelijkse inleg in een fonds wordt berekend op basis van de jaarlijkse kosten voor de geleverde zaken en diensten die uit het fonds worden betaald. Deze worden gelijk verdeeld over alle woonruimten. De maximale maandelijkse inbreng in een fonds bedraagt maximaal € 6 en de omvang van het fonds mag maximaal drie keer de jaaropbrengst zijn.
- Overstijgen de gemaakte kosten de omvang van een fonds, dan kan het restbedrag niet alsnog via paragraaf 4. *Kleine herstellingen* of paragraaf 5. *Toezicht, beveiliging en vuil*, bij de huurder in rekening worden gebracht.

§ 8. Administratiekosten

- Voor administratiekosten als bedoeld in paragraaf 8 van het de bijlage bij het Besluit servicekosten kunnen servicekosten in rekening worden gebracht, waarbij de volgende regels gelden:
 - a. Voor de administratieve kosten die gemaakt worden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders van de servicekosten zoals bedoeld paragraaf 1 en 2, geldt, een maximumpercentage van 1% van de totale servicekosten als bedoeld in de betreffende paragraaf.
 - b. Voor de administratieve kosten die gemaakt worden om de verdeling te berekenen geldt voor de servicekosten, bedoeld in paragrafen 3 tot en met 7, een maximumpercentage van 5% van de totale servicekosten.
- Er mag een bedrag van € 7,50 voor de administratie kosten in rekening worden gebracht, ook als dit bedrag de bovenstaande maximumpercentages overschrijdt.
- Voor het totaal aan administratie kosten zoals bedoeld in deze paragraaf geldt een maximumbedrag van € 75,00 per jaar per woonruimte.

TOELICHTING

1. Inleiding

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. Om dit te verbeteren is een herziening van de wet- en regelgeving met betrekking tot de servicekosten ingezet. 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.

Een belangrijk onderdeel van de herziening rond servicekosten is de Wet van 23 april 2025, houdende wijzigingen 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: Wet modernisering servicekosten).¹ Kern hiervan is dat de lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur) limitatief wordt. Tevens is met de Wet modernisering servicekosten in artikel 7:237, derde lid, BW een grondslag gecreëerd om bij ministeriële regeling regels te kunnen stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. Met deze regeling wordt invulling gegeven aan deze delegatiegrondslag.

2. Doel van de regeling

Om huurders en verhuurders te ondersteunen in het vaststellen van een redelijke vergoeding voor de servicekosten, zijn duidelijke en concrete berekeningswijzen van essentieel belang. Met deze regeling wordt daarin voorzien. Door in onderhavige regeling berekeningswijze en maximumbedragen voor servicekosten vast te stellen worden twee doelen bereikt. Ten eerste dient de regeling ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd. Ten tweede biedt de regeling huurders en verhuurders, gemeenten en overige belanghebbenden duidelijke regels om tot de berekening van de redelijke vergoeding voor servicekosten te komen.

3. Inhoud van de regeling

Gekozen is om een bijlage bij deze regeling vast te stellen met acht categorieën van servicekosten. Deze categorieën volgen het Besluit servicekosten.² Per categorie zijn er vervolgens nadere regels gesteld met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. Voor alle genoemde servicekosten geldt dat de huurder en verhuurder deze in de huurovereenkomst overeen moeten zijn gekomen.³ Voorts geldt dat indien de in rekening gebrachte kosten door de huurder niet worden beschouwd als een redelijke vergoeding, de huurder de mogelijkheid heeft deze voor te leggen aan de Huurcommissie of de rechtbank. In het vervolg van deze toelichting volgt een nadere toelichting op de belangrijkste onderwerpen per categorie.

¹ Staatsblad 2025, 156.

² Zoals geconsulteerd op <https://www.internetconsultatie.nl/servicekosten/b1>.

³ Artikel 1 van het Besluit servicekosten.

3.1 Toelichting op in de inhoud van deze regeling

§ 1. Warmte en koude

De Wet modernisering servicekosten schrapt het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten. Dit heeft gevolgen voor de opbouw van de paragrafen 1 en 2 van het besluit en paragrafen 1 en 2 van deze regeling. Paragraaf 1 gaat over de levering of doorlevering door de verhuurder van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht, aan woonruimten en gemeenschappelijke ruimten. De levering van gas of elektriciteit waarmee de huurder zelf warmte of koude creëert valt onder paragraaf 2. Delen van de warmte- of koude-leverende installatie die als onroerende aanhorigheid aan de gehuurde woonruimte is verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.⁴ De kosten voor warmtemeters en warmtekostenverdelers wordt middels deze regeling gemaximeerd op 1% van de totale kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht. Daarnaast kunnen ook administratiekosten zoals bedoeld in paragraaf 8 in rekening worden gebracht, ook deze zijn in deze regeling gemaximeerd op 1% van de totale kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht.

§ 2. Elektriciteit, gas en water

Deze paragraaf gaat uitsluitend over de levering of doorlevering door de verhuurder van elektriciteit, gas en water.

Voor de afrekening van zonnepanelen, of van met zonnepanelen door de verhuurder opgewekte en aan de huurder geleverde elektriciteit, biedt deze regeling twee verschillende mogelijkheden. Het is aan de verhuurder om hierin een keuze te maken.

De eerste route gaat uit ervan uit dat de zonnepanelen roerende zaken zijn en aan de huurder in gebruik worden gegeven, worden deze afgerekend volgens de systematiek die hoort bij paragraaf 3 *Roerende zaken*. Deze route kan uiteraard uitsluitend worden gebruikt in het geval dat de zonnepanelen ook daadwerkelijk roerende zaken zijn. Er kan dan een gebruikersvergoeding worden gevraagd voor de kapitaals- en onderhoudslasten van de zonnepanelen. Deze is in deze regeling gemaximeerd op € 2,- per paneel, inclusief de kosten voor omvormers en dergelijken. De huurder heeft recht op de volledige elektriciteit opbrengsten van de zonnepanelen.

De andere route gaat uit van het situatie waarin de verhuurder met de zonnepanelen elektriciteit levert aan de huurder. De afrekening vindt dan plaats op basis van de hoeveelheid netto geleverde elektriciteit, zoals beschreven in paragraaf 2. De netto geleverde elektriciteit is het verschil tussen de door de betreffende zonnepanelen opgewekte elektriciteit en de elektriciteit die aan het net is teruggeleverd.

§ 3. Roerende zaken

In deze regeling is er nadrukkelijk voor gekozen om indien afrekening per gebruik ('*pay per use*') of middels een los abonnement mogelijk is dat deze manier van afrekenen ook verplicht is, dit betekent dat deze kosten niet via de servicekosten kunnen worden doorberekend. Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een professionele wasmachine, of van pakketkluisen waarbij afrekening per gebruik mogelijk en ook gangbaar is, dan is deze vorm van afrekening verplicht. Alleen in

⁴ Dit volgt uit de uitspraak van de Hoge Raad van 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61 (Acantus).

gevallen waarin afrekening per gebruik of abonnement redelijkerwijs niet mogelijk of gangbaar is, bijvoorbeeld als er sprake is van gedeelde huishoudelijk wasmachine in een studentenhuus, vindt verrekening van de roerende zaak via de servicekosten plaats.

Indien roerende zaken in gebruik worden gegeven van de huurder, kan een gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht. Onderdeel van de bedoelde gebruikersvergoeding zijn de afschrijvingskosten gebaseerd op de aanschafkosten aangevuld met eventuele leverings- of montagekosten. Deze kosten moeten worden afgeschreven over de verwachte levensduur van de betreffende roerende zaak, daarbij dient rekening te worden gehouden met een eventuele restwaarde. De daarbij te hanteren afschrijvingstermijnen worden in deze regeling niet voorgeschreven. Deze regeling biedt nadat een roerende zaak is afgeschreven, geen mogelijkheid tot herwaardering. Ook eventuele kosten voor noodzakelijk onderhoud kunnen als onderdeel van de gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht. Indien onderhoud bijvoorbeeld om de twee of drie jaar plaatsvindt, biedt deze regeling de mogelijkheid deze kosten per kalenderjaar te verrekenen. Hiervoor is gekozen om sterke schommelingen in de jaarlijkse onderhoudskosten te voorkomen.

Voor de gebruiksvergoeding voor roerende brandbeveiligingsmiddelen (zoals brandblussers en blusdekens) en beveiligingscamera's mag maximaal 50% van de kosten die overeenkomstig paragraaf 3 mogen worden gerekend in de doorberekening aan de huurder worden meegenomen. Dit vanuit de overweging dat genoemde roerende zaken óók in het belang van de verhuurder zijn. Brandbeveiligingsmiddelen die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte zijn verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.

§ 4. Kleine herstellingen

Het begrip kleine herstellingen is in deze regeling uitsluitend van toepassing op kleine herstellingen zoals bedoeld in het Besluit kleine herstellingen. Om kleine herstellingen als servicekosten in rekening te mogen brengen bij huurders moeten huurder en verhuurder dit in de huurovereenkomst overeen zijn gekomen.⁵ Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten is onderdeel van de kleine herstellingen.⁶

§ 5. Toezicht, beveiliging en vuil

Voor het verrichten van diensten in het kader van toezicht, veiligheid en een goede bewoning door de huurders als bedoeld in paragraaf 5 van het Besluit servicekosten, kan een maximum van 70% van het factuurbedrag, dan wel een maximum van 70% van de kosten voor de huismeester in rekening worden gebracht, afhankelijk van door wie de diensten worden uitgevoerd. Dit maximumbedrag is gesteld vanuit de overweging dat genoemde diensten óók in het belang van de verhuurder zijn en daarmee niet volledig voor rekening van de huurder dienen te komen.

§ 6. Signaallevering

Voor het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van huurders, geldt dat de redelijke vergoeding voor het geleverde signaal gelijk is aan de afrekening tussen de verhuurder en de externe leveranciers. Indien huurders in een specifiek geval menen dat deze rekening onredelijk hoog is, dan kunnen zij een geschil hierover

⁵ Dit volgt uit paragraaf 4 van het Besluit servicekosten.

⁶ Bijlage, onderdeel p, van het Besluit kleine herstellingen.

voor leggen aan de Huurcommissie. De signaallevering ten behoeve van toezicht en beveiliging is volgt de rekenmethoden uit paragraaf 5. De gebruikersvergoeding voor ter beschikking gestelde roerende elektronische apparatuur wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3.

§ 7. Verzekeringen en fondsvorming

De inboedelverzekering zoals bedoeld in paragraaf 7 van deze regeling heeft uitsluitend betrekking op de in gebruik gegeven roerende zaken zoals bedoeld in paragraaf 3.

Wanneer er voor is gekozen om bepaalde kosten, bijvoorbeeld voor kleine herstellingen, via een fonds te verrekenen, is het niet mogelijk om eventueel aanvullende of resterende kosten alsnog op een andere wijze in rekening te brengen. Dit vanuit de overweging dat de huurder er vanuit moet kunnen gaan dat met de maandelijkse bijdrage aan het fonds de betreffende kosten worden gedekt en er niet achteraf nog een aanvullende rekening volgt.

§ 8. Administratiekosten

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen. In deze paragraaf 8 wordt een maximum gesteld aan deze administratiekosten. Voor de administratiekosten die worden gemaakt om tot een afrekening van paragraaf 1 en 2 te komen, geldt een maximumpercentage voor de administratiekosten van 1% van de totale kosten als bedoeld in die paragrafen. Voor de overige paragrafen (3 tot en met 7) geldt een maximumpercentage van 5%. Dit heeft te maken met de gemiddelde servicekosten per categorie, die voor de servicekosten uit paragraaf 1 en 2 veel hoger zijn. Voorts geldt een maximumbedrag voor het totaal aan administratiekosten van € 75,00 per jaar per woonruimte en tevens een minimumbedrag van € 7,50. Het maximumbedrag van € 75,00 aan administratiekosten geldt per jaar en nadrukkelijk niet per afrekening. In het geval dat bijvoorbeeld de kosten voor elektriciteit, gas en water afzonderlijk van de overige servicekosten worden afgerekend, dan mag het totaal aan administratiekosten het gestelde jaarlijkse maximum niet overschrijden.

4. Verhouding tot andere wet- en regelgeving en uitvoering

Verhouding tot de Huurcommissie en het beleidsboek Huurcommissie

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan. De Huurcommissie heeft onder meer tot taak uitspraak te doen over de betalingsverplichting met betrekking tot servicekosten, indien een huurder of een verhuurder een geschil over de servicekosten aan de Huurcommissie heeft voorgelegd.⁷ De Huurcommissie toetst of de in rekening gebrachte servicekosten voldoen aan de geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.⁸ Bij de uitvoering van deze taak is de Huurcommissie gebonden aan wet- en regelgeving, waaronder de in deze regeling opgenomen nadere regels voor het met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. De Huurcommissie legt haar uitvoeringsbeleid vast in het Beleidsboek Servicekosten.⁹

Deze regeling is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurcommissie en borduurt voort op de in het Beleidsboek Servicekosten vastgestelde uitvoeringspraktijk. Met deze regeling wordt er

⁷ Artikelen 7:260 en 7:261 BW.

⁸ Artikel 18 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

⁹ Te raadplegen op: <https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/servicekosten>.

voor gezorgd dat er voor huurders, verhuurders, gemeenten en overige belanghebbenden duidelijke regels zijn om tot berekening van de redelijke vergoeding voor servicekosten te komen. Dit ook zonder dat er een geschil waarop het beleidsboek van toepassing is aan de Huurcommissie is voorgelegd.

Gemeenten

Gemeenten hebben met betrekking tot servicekosten een handhavende taak. Deze regeling zal deze handhavende taak vergemakkelijken.¹⁰ Middels de limitatieve lijst in het Besluit servicekosten kan er eenvoudiger onderscheid worden gemaakt tussen zaken en diensten waarvoor wel of geen servicekosten in rekening mogen gebracht. Door middel van deze ministeriële regeling kan verder eenvoudiger worden vastgesteld hoe de bedoelde servicekosten moeten worden berekend.

Besluit servicekosten

Het kabinet is voornemens het Besluit servicekosten te wijzigen. Om de begrijpbaarheid van deze toelichting te verhogen, is het in het onderstaande een overzicht opgenomen van de categorieën van het Besluit servicekosten zoals het kabinet de wijziging hiervan op dit moment voor zich ziet.

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. Elektriciteit, gas en water

- a. de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde.
- b. de levering of doorlevering 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. 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. Kleine herstellingen

Het verrichten of laten 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 een overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder 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. 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;

¹⁰ Artikel 2, tweede lid, onderdeel f, van de Wet goed verhuurderschap.

- 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.

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.

7. Verzekeringen en fondsvorming

- 1. Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een glas- of inboedelverzekering voor de mede ter beschikking gestelde roerende zaken 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 ontoppingsfonds;
 - b. een glasfonds;
 - c. een lampenfonds.

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.

5. Regeldruk

Regeldruk voor verhuurders en huurders wordt veroorzaakt door de tijd en de bijbehorende inhoudelijke nalevingskosten die verhuurders en huurders kwijt zijn aan het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Verhuurders kennen reeds een wettelijke verplichting jaarlijks een afrekening van de servicekosten op te stellen. Met deze regeling wordt voorzien in duidelijke en concrete regels voor de berekeningswijzen die huurders en verhuurders ondersteunen in het vaststellen van een redelijke vergoeding voor de servicekosten. De lastendruk die het gevolg is van deze regeling bestaat uit het feit de verhuurders en huurders zich eenmalig moeten verdiepen in deze regeling. Vanwege de enorme diversiteit in inkomens en persoonlijke situaties wordt gebruik gemaakt van een standaardbedrag. In Nederland zijn naar inschatting maximaal 450.000 verhuurders actief. Veronderstelt wordt dat al deze verhuurders zich éénmalig moeten verdiepen in deze regeling en de daarin opgenomen regels voor het berekenen van de servicekosten.¹¹ Naar verwachting vraagt dat gemiddeld per verhuurder 1 uur aan tijdsbesteding, met een standaardtarief van € 39,- per uur. Dit leidt tot een maximum van € 17.550.000 aan kosten voor de verhuurders. Naar verwachting zullen jaarlijks maximaal 3.000.000 huishoudens te maken hebben met eventuele servicekosten. Om te controleren of de aanpassingen van de regels voor servicekosten voor hen van toepassing zijn, wordt het tijdsbeslag voor het uitzoeken op bijvoorbeeld de website van de rijksoverheid op 5 minuten geschat. Hierbij wordt rekening gehouden met een uurtarief van € 15. Dit resulteert in een administratieve last van circa $3.500.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } €$

¹¹ Bron: CBS Statline.

4.375.000. In totaal resulteert dit een maximum van circa € 22.000.000 aan administratieve lasten als gevolg van deze regeling. Dit is een fictief scenario waarbij in iedere huurovereenkomst servicekosten zijn overeengekomen en iedere huurder en verhuurder zich zou verdiepen in de aangepaste regelgeving.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Gekozen is om voor deze regeling te werken met een bijlage waarin per categorie aan servicekosten rekenmethoden of maximumbedragen worden voorgeschreven. Door met een bijlage te werken kunnen de rekenmethoden op een wijze kunnen worden voorgeschreven die beter toepasbaar is voor huurders, verhuurders en gemeenten. Er hoeft dan immers niet met separate artikelen te worden gewerkt die allen de Aanwijzingen voor de Regelgeving dienen te volgen.

Artikel 2

Met dit artikel worden een aantal wetstechnische verbetering in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte aangebracht. Ten eerste wordt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vervangen door Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nu servicekosten in de portefeuille van deze laatst bedoelde minister valt. Ten tweede wordt in de onderdelen B en C de verwijzing naar artikel 18, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd naar artikel 18, derde lid. Dit is het gevolg van de Wet modernisering servicekosten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer