



Service- en stookkosten



Mr. drs. Pepijn Eymaal

p.eymaal@vbtm.nl

088-3358 800

Introductie en programma

Deel 1: 11:15 uur tot aan de lunch; informer

- Hoe komt de servicekostenafrekening tot stand?
- Welke wetten en regels gelden er?
- Welke plichten heeft de verhuurder (niet) en welke rechten heeft de huurder (niet)?

Deel 2: 13:15 tot ongeveer 14:00; interact

- “Schiet maar raak”
- Vragen die u heeft, opmerkingen die u heeft

Het is vandaag uw dag!

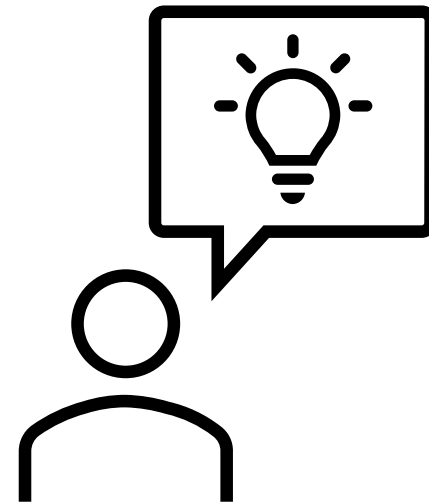
“Deskundige”? Bewijs het maar!

Wie is Pepijn?

- Advocaat huurprijzen/servicekosten bij woonruimte
- Auteur van het hoofdstuk ‘Nutsvoorzieningen, servicekosten, energieprestatievergoeding en Warmtewet’ in het handboek *Huurrecht woonruimte* (Den Haag: Sdu 2022)
- Zittingslid geweest van de huurcommissie (2015-2016)
- Vrijwilliger geweest bij Stichting Huurteams Nijmegen (2010-2024)
- (Oohja, hij doet ook nog wat dingetjes bij Scouting)

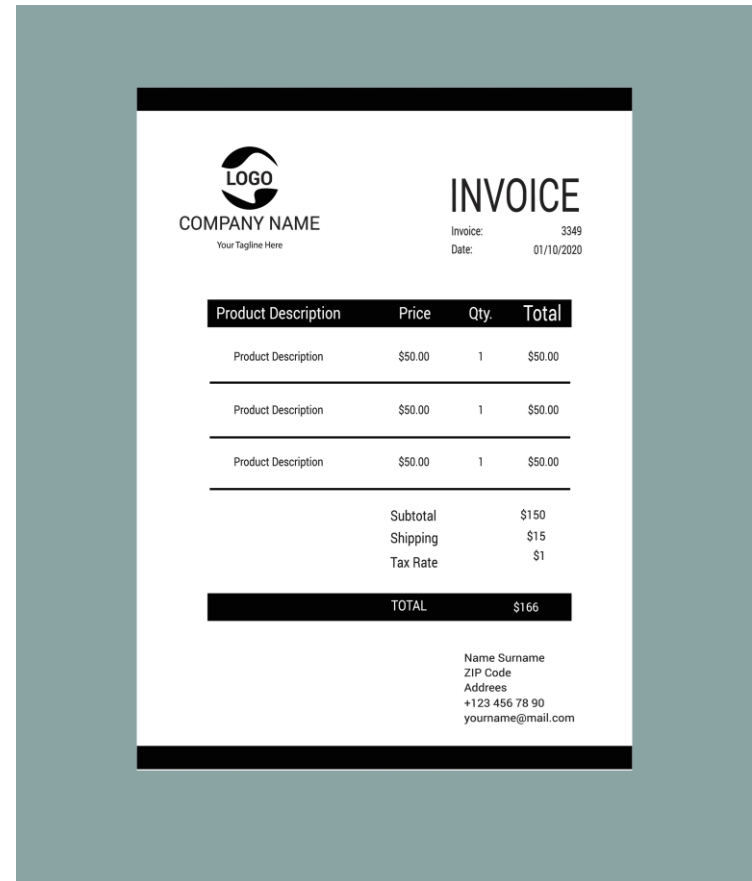
Deel 1: informereren

**Krijgt HPF deze
presentatie voor
verspreiding? Jazeker!**



De huurder ontvangt de afrekening

- De huurder betaalt elke maand voorschotten
- SOR moet elk kalenderjaar de voorschotten afrekenen
- Soms moet SOR dan het verschil terugbetalen
- Soms moet de huurder het verschil bijbetalen
- SOR heeft 6 maanden de tijd: voor 1 juli moet de huurder de afrekening ontvangen! (art. 7:259 BW)



Proces om tot een afrekening te komen

- **1.** De verhuurder dient dus alle facturen van leveranciers:
 - te verzamelen;
 - te beoordelen op juistheid;
 - te beoordelen of die mogen worden doorbelast aan de huurder;
 - te verdelen op een eerlijke manier naar de huurders in een complex.
- **2.** Verhuurder is daarbij afhankelijk:
 - van het moment waarop zij facturen krijgt van leveranciers
 - van besluitvorming in een Vereniging van Eigenaren bij complexen
 - Verhuurder moet soms korting aanvragen en verkrijgen (TTB of teruggaaf energiebelasting)
- **3.** Voordat de afrekeningen naar de huurders worden gestuurd, overlegt SOR over de afrekeningen per complex met de bewonerscommissie (indien aanwezig)

- *Dan is binnen zes maanden in het echte leven soms te kort...*

Inhoud van de afrekening volgens de wet

- **1.** De dienstverlening moet met de huurder zijn afgesproken (bijv. in het huurcontract)
- **2.** De verhuurder mag alleen werkelijke én redelijke kosten in rekening brengen (art. 7:259 BW en art. 18 Uhw)
- **3.** De verhuurder mag geen kosten in de afrekening “verstopten” die zien op groot onderhoud of de onroerende zaak (daarvoor betaalt u immers huur)
- **Praktijkvoorbeeld:** verlijmde vloerbedekking hoort niet in de servicekosten, maar in de huur; toen SOR dat ten onrechte vroeg, moest zij dat dus corrigeren

V Voorbeeldlijst: Besluit servicekosten

Besluit servicekosten is officiële voorbeeldlijst

- Wat daarop staat, zijn hoe dan ook servicekosten
- Dat het op de lijst staat, betekent niet dat het ook is afgesproken
 - 1. Warmtevoorzieningen
 - 2. Elektriciteit, gas en water
 - 3. Roerende zaken
 - 4. Kleine herstellingen
 - 5. Huisvuil
 - 6. Huismeester
 - 7. Signaallevering
 - 8. Elektronische apparatuur
 - 9. Fondsen en verzekeringen
 - 10. Ook voor gemeenschappelijke ruimten
 - 11. Administratiekosten
- Zie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014932/2014-07-01>

“Werkelijk” en “redelijk”

Artikel 7:259 lid 1 BW:

(...) de betalingsverplichting [belooft] het bedrag dat (...) als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd (...).

Artikel 18 leden 2 en 3 Uhw:

De huurcommissie toetst de kosten aan (...) de redelijkheid.

→ Uitgangspunt: relatie met werkelijk gemaakte kosten; geen “winst” op servicekosten (HR 24 april 2020, ECLI:(...):808)

“Werkelijk”: geen winst maken

Kortom, een verhuurder mag geen winst maken op servicekosten (en wel via de huurprijs)

Rb. Den Haag 15 februari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:1513

5.6 (...) De verhuurder mag dus in beginsel geen winst maken op de nutsvoorzieningen en de servicekosten. (...)

Rb. Rotterdam 8 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:5667

4.6 (...) Daarbij geldt dat de verhuurder geen winst mag maken op de doorbelaste kosten.

Rb. Amsterdam 2 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1048

27. Een verhuurder mag geen winst maken op de servicekosten.

“Redelijk”: marktconform bedrag

- Invulling redelijkheid via Beleidsboek Huurcommissie bij “onduidelijke posten”
- Beleidsboek staat op de website van de Huurcommissie:

https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/beleidsboeken_html/servicekosten

V Voorbeelden “redelijkheid” en “werkelijk”

Invulling via Beleidsboek Huurcommissie

- Huismeester:
 - 70% huurder, 30% verhuurder (soms ook: 75%/25%)
 - Maximaal uurtarief: € 40,- inclusief eventuele btw (prijspeil 2023 en 2024)
- (Roerende) brandbestrijdingsmiddelen:
 - 50% huurder, 50% verhuurder
- Administratiekosten:
 - minimaal € 7,50; max. 5% van kosten (2% over warmtelevering; bij uitbesteding 1%) en hoe dan ook max. € 75,-
- Gebruiksvergoeding roerende zaken (meubels, zonnepanelen):
 - Afschrijving in 5 (20% per jaar doorbelasten) of 10 jaar (10% doorbelasten) en bij zonnepanelen: 15 jaar (6,67% doorbelasten)
 - Daarna: dagwaarden bepalen op 60% oorspronkelijke waarde;
 - Die dagwaarde weer opnieuw afschrijven en doorbelasten

V Voorbeelden “redelijkheid” en “werkelijk”

Invulling redelijkheid via Beleidsboek Huurcommissie

- Aanneمة: factuur is één projectbedrag; hoe splitsen we dat?
- Glasbewassing
 - 2/3 van de tijd is instellen hoogwerker (=rekening verhuurder)
 - 1/3 van de tijd is arbeid (=rekening huurder)
- 24-uursservice storingsdienst lift/cv
 - 80% is groot onderhoud (=rekening verhuurder)
 - 20% is de storingsdienst buiten kantooftijden (=rekening huurder)
- Glasverzekering in opstalverzekering
 - 85% is verzekering verplichting verhuurder (=rekening verhuurder)
 - 15% is dekking voor klein glasonderhoud huurder (=rekening huurder)
- Verhuurder moet zich dus inspannen voor marktconforme tarieven
- Energie is tegenwoordig erg duur
- SOR koopt gezamenlijk in met andere corporaties → betaalbaarheid!

Samengevat: de viertrapsraket

Stappenplan toetsing servicekosten

1. Is de post **overeengekomen**?
2. Kan de post **als servicekosten/nutsvoorzieningen** in rekening worden gebracht?
3. Staan de in rekening te brengen kosten **in relatie met de werkelijke kosten**?
4. Zijn de in rekening te brengen kosten **redelijk**?

Alleen bij vier keer “ja” is de afrekening volgens de wet correct!

En om tot die correcte afrekening te komen, betreft SOR de bewonerscommissies van tevoren in overleg!

Hoe controleer ik dat als huurder?

Inzagerecht

- Art. 7:259 lid 4 BW: inzagerecht
 - Op verzoek van huurder
 - “Boeken en bescheiden” op basis waarvan de afrekening is gemaakt

- Officieel: geen recht op kopieën
 - Dat geldt ook voor bewonerscommissies, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken

Naar de huurcommissie...

“Ik ben het er toch niet mee eens!”

- Huurder kan dan naar de Huurcommissie binnen 30 maanden (art. 7:260 BW)
- Van de Huurcommissie moet u eerst schriftelijk in bezwaar bij verhuurder en moet u drie weken de kans geven om daarop in te gaan
- € 25,- voorschot leges, krijgt u terug als u wint
- Huurcommissie toetst de posten waar u het niet mee eens bent
- Verhuurder moet dan bewijzen aan Huurcommissie dat de afrekening klopt
- Huurcommissie doet bindende uitspraak (of de kantonrechter daarna)

- Let op: ligt anders bij geliberaliseerde huur

Deel 2: “schiet maar raak”



- Mag de huurder meebeslissen over de inhoud met leveranciers en diensten?
 - Bijvoorbeeld: minder frequent schoonmaken of glazen wassen
 - Bijvoorbeeld: minder uren huismeester

 - Juridisch: nee, huurder mag niet meebeslissen / gaat akkoord via het huurcontract
 - SOR hoort natuurlijk wel wat bewoners graag willen
 - Let op: tevreden bewoners hoor je niet zo snel, je hoort de mensen die het er niet mee eens zijn
 - De bewonerscommissies/huurdersorganisatie hebben wel adviesrecht bij wijzigingen in beleid of beheer (art. 3 lid 2 sub f Wohv)

- Liefst niet hoeven bijbetalen bij de afrekening... liever iets terugkrijgen
 - Dat is wat veel verhuurders zelf ook willen
 - Maar het systeem van servicekosten zijn “werkelijke kosten”; dat moet worden verrekend met de voorschotten
 - Soms zijn prijsstijgingen onverwacht (energie, contractwijziging leverancier na enkele jaren vast bedrag afgesproken)

- Liever LED, dat scheelt energiekosten
 - Als de huidige verlichting voldoet aan wetgeving, is er geen noodzaak tot vervangen
 - Kosten zijn dan “werkelijk en redelijk”
 - Vervangen van “wat oudere” voorzieningen voor nieuwe voorzieningen zit in het plan voor groot onderhoud



Vragen

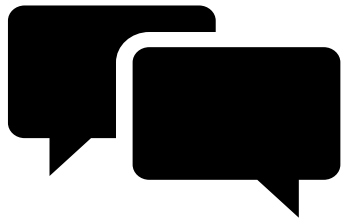
- Meer duidelijkheid in hoe SOR energiecontracten afsluit
 - Dat is aan SOR om te vertellen, niet aan mij 
 - Collectieve inkoop samen met andere corporaties
 - Gedurende langere tijd vastleggen van goedkoop bedrag
 - Stijgt de energieprijis in de markt, maar ligt goedkope energiebedrag nog vast? Dan heeft huurder voordeel
 - Als het contract afloopt, moet het opnieuw worden gesloten tegen marktprijzen
 - Bij grote woningcorporaties is de stijging soms dus “ineens” na aflopen contract, en vaak ook wat later dan voor eigenaren van woningen

Vragen

- Opgekomen tijdens de lunch...
- Hebben we nog tijd?
- U vraagt, ik antwoord!



Dank u wel!



Mr. drs. Pepijn Eymaal

p.eymaal@vbtm.nl

088-3358 800