

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Titel: Ministeriële regeling servicekosten

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

- Huurders en organisaties die deze doelgroep behartigen;
- Verhuurders; woningcorporaties en private verhuurders en vertegenwoordigers die de belangen van deze doelgroep behartigen;
- De Huurcommissie;
- Gemeenten;
- De rechtspraak.

1. Wat is het probleem?

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 in gezet. 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.

Op 22 april 2025 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet modernisering servicekosten. Kern van deze herziening is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur) wordt vastgesteld. Voorts is in de wet een delegatiegrondslag opgenomen op grond waarvan het mogelijk is om in een ministeriële regeling regels te stellen over de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten. 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.

2. Wat is het beoogde doel?

Door in de 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 berekening van de redelijke vergoeding voor servicekosten te komen.

3. Wat zijn de opties om het doel te realiseren?

Het proactief bieden van duidelijkheid doormiddel van rekenmethodes voor bepaalde soorten servicekosten kan enkel met regelgeving worden gerealiseerd.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

De beoogde ministeriële regeling heeft gevolgen voor meerdere partijen.

Huurders en organisaties die deze doelgroep behartigen

Met de regelgeving is voor de huurder duidelijk hoe de servicekosten moeten worden berekend.

Verhuurders en organisaties die deze doelgroep behartigen

Met de regelgeving kan door de verhuurder vooraf worden nagegaan hoe de servicekosten moeten worden berekend en de regels met het vaststellen ervan.

Huurcommissie

De verwachting is dat de voorgestelde regels in de ministeriële regeling, het aantal geschillen dat aan de huurcommissie wordt voorgelegd verminderd. Partijen weten namelijk dan vooraf welke rekenmethodes voor bepaalde soorten servicekosten gelden. Hierdoor wordt discussie tussen huurders en verhuurders (en diens belangenorganisaties) voorkomen waarmee het aantal geschillen kan worden verminderd. Indien er toch een geschil aan de Huurcommissie wordt voorgelegd, geeft deze regeling de Huurcommissie een helder toetsingskader om zaken te behandelen.

Gemeenten

Doel van de voorgestelde wijzigingen is ook de uitvoeringspraktijk voor gemeenten te vereenvoudigen. Gemeenten hebben namelijk een handhavende taak rond servicekosten op grond van de Wet goed verhuurderschap. Deze regeling heeft geen directe financiële gevolgen voor het Rijk of voor de decentrale overheden.

5. Wat is de voorkeursoptie?

De voorkeursoptie is gebruik te maken van de optie in het Burgerlijk Wetboek om een ministeriële regeling op te stellen, met daarin nadere regels ten aanzien van de wijze van berekening van een redelijke vergoeding voor servicekosten.