

WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van [DAG][DATUM][JAAR] tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. [kenmerk];

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het Besluit servicekosten wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 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. Warmtevoorzieningen

a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, dan wel een

- andere vorm van energie voor het verwarmen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde.
- b. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water, dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters.

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, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Paragraaf 3. Roerende zaken komt te luiden:

3. Roerende zaken

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:

- a. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
- b. roerende keukenapparatuur;
- c. roerende kachel;
- d. meubilering, stoffering en overige inboedel;
- e. roerende zonnepanelen;
- f. brandblussers.

4. Paragraaf 5. Huisvuil vervalt.

5. Paragraaf 6. Huismeester komt te luiden:

5. Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten

In het kader van toezicht, veiligheid, de uitvoering van onderhoudscontracten en personele ondersteuning bij de bewoning:

- 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 de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- d. het verspreiden van post;
- e. het beschikken over een onderhoudscontract met een 24-uurs service;
- f. het uitvoeren van beveiligingswerkzaamheden ten aanzien van het gebouw;
- g. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval:
 - 1° het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen; en

2° het verstrekken van vuilniszakken, het in gebruik geven van een vuilniscontainer en het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

6. 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 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 verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- d. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het verstrekken van het signaal ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten;
- e. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;
- f. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

7. In het opschrift van Paragraaf 8. Elektronische apparatuur wordt "8." vervangen door "7."

8. Paragraaf 9. Verzekeringen komt te luiden:

8. Verzekeringen en fondsvorming

1. Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een verzekering 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, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Onder een fonds als bedoeld in het eerste lid wordt in elk geval verstaan:

- a. een ontstoppingsfonds;
- b. een glasfonds;
- c. een lampenfonds.

9. Paragraaf 10. Gemeenschappelijke ruimten komt te vervallen.

10. In het opschrift van Paragraaf 11. Administratiekosten wordt "11." vervangen door "9."

Artikel II

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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

H.M. de Jonge

CONSULTATIE

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 er 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 huurrecht is er op gericht om huurders te beschermen. Het voorkomen van excessen - in welke vorm dan ook - is een belangrijk onderdeel hiervan. De bestaande huurbescherming blijkt niet in alle gevallen soelaas te bieden. Hierop wordt door het kabinet geïntervenieerd middels diverse maatregelen, zoals bijvoorbeeld de Wet goed verhuurderschap en de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten. Als onderdeel van deze brede aanpak worden de regels omtrent servicekosten met deze algemene maatregel van bestuur herzien. Ook deze herziening dient te zorgen voor betere huurbescherming. Kern van deze herziening is dat een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten wordt vastgesteld en dat de categorieën servicekosten nader worden afgebakend. Hiermee wordt het risico op excessen teruggedrongen en de toepassingspraktijk omtrent servicekosten vereenvoudigd.

2. Aanleiding en achtergrond problematiek

Uit gesprekken met belanghebbenden uit de sector – zoals huurdersverenigingen, verhuurdersorganisaties, gemeenten en de huurcommissie - zijn signalen naar voren gekomen over onredelijk hoge servicekosten en onduidelijkheid omtrent servicekosten. Tevens verzoekt de motie Grinwis/Beckerman¹ om tot een scherpere afbakening van de servicekosten te komen. Bovendien is in het gewijzigd amendement van Beckerman/Grinwis² verzocht om in de Wet goed verhuurderschap op te nemen dat een verhuurder geen oneigenlijk gebruik mag maken van de servicekosten. In het onderstaande wordt nader op deze signalen ingegaan en worden de problemen die daaruit blijken uiteengezet.

Ten eerste hebben deze signalen betrekking op het intensieve proces om (te hoge) servicekosten juridisch te laten toetsen. Hiervoor moet een huurder een gang naar de huurcommissie of rechter maken. Dit kan pas nadat een jaarafrekening is aangeleverd en daarmee ziet het oordeel van de huurcommissie of de rechtspraak altijd op het verleden. Huurdersorganisaties geven aan dat zij anno 2023 nog bezig zijn met geschillen over 2018 of 2019. De huurcommissie of de rechter toetst deze servicekosten per kostenpost en op basis van facturen. Er wordt getoetst a) of de in rekening gebrachte kosten als servicekosten kunnen worden aangemerkt, b) of de kosten daadwerkelijk zijn gemaakt en c) of de kosten een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn (er mag geen winst worden gemaakt). Het proces is daarmee zeer tijdrovend en arbeidsintensief. Voorts valt op dat in 2022 in vrijwel alle door de huurcommissie afgehandelde zaken met betrekking tot servicekosten de private

¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 39.

² Kamerstukken II, 2022–2023, 36 130, nr. 21.

verhuurder in het ongelijk werd gesteld.³ In zaken met betrekking tot servicekosten waarin een woningcorporatie verhurende partij was, werd de woningcorporatie in ruim 80% van de gevallen in het gelijk gesteld. Zowel de cijfers uit het jaarverslag van de huurcommissie in 2021 als in 2022 geven het beeld dat met ruim 3000 verzoeken rond servicekosten per jaar, de huurders in het gelijk zijn gesteld.⁴ Ook in het geliberaliseerde huursegment bestaat ruimschoots jurisprudentie waarin de verhuurder door de rechter in het ongelijk is gesteld.

Ten tweede kwamen uit de gevoerde gesprekken vanuit met name huurdersorganisaties en huurteams van gemeenten signalen over onterecht doorberekende en daarmee hoge servicekosten. Aanvullend zijn er de signalen dat aanvullende zaken als een bioscoop of fitnesszaal tot de servicekosten worden gerekend, waar dit volgens de geldende wettelijke kaders niet altijd is toegestaan omdat gemeenschappelijke ruimten samen met andere onroerende aanhorigheden onderdeel horen te zijn van de (kale) huurprijs. Dergelijke signalen zijn ook expliciet benoemd in de motie Beckerman/Grinwis. Naast de kosten die voldoen aan de voorwaarden voor de (kale)huurprijs dan wel servicekosten zijn tevens gevallen bekend in de praktijk waarin andersoortige kosten onder de noemer servicekosten worden doorberekend. Voorbeelden hiervan zijn dat de huurders alleen een huurovereenkomst kunnen aangaan indien zij tegelijkertijd een "community overeenkomst" of een fitnessabonnement met de verhuurder afsluiten.

Ten derde kwam uit gesprekken met huurdersorganisaties naar voren dat de incidenten ook deels te maken hebben met het gebrek aan duidelijkheid wat betreft de wet- en regelgeving omtrent servicekosten. Dit signaal kwam ook naar voren uit gesprekken met brancheverenigingen die verhuurders als leden hebben; ook voor verhuurders zijn er grijze gebieden en zijn de regels regelmatig onduidelijk. Dit uit zich onder meer in verzoeken bij de huurcommissie en rechterlijke uitspraken waarbij onduidelijkheid over de definitie van servicekosten en wat redelijk is de boventoon voert.

Ten vierde geldt dat met de Wet goed verhuurderschap, die op 1 juli 2023 in werking is getreden, gemeenten een handhavende taak hebben ten aanzien van de servicekosten. Op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel f van die wet is het iedere verhuurder in Nederland niet toegestaan om servicekosten in rekening te brengen die niet voldoen aan hetgeen daarover is bepaald in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeenten kunnen hier vervolgens op handhaven en bij overtreding een bestuurlijke boete opleggen. Gemeenten voorzien dat zij hierdoor in de positie komen om per kostenpost, aan de hand van facturen, servicekosten te moeten gaan beoordelen. In de gesprekken die met de VNG en gemeenten zijn gevoerd, is naar voren gekomen dat gemeenten noodzaak zien om tot een scherpere afbakening van de servicekosten te komen om de handhavende taken doelmatig te kunnen uitvoeren.

³ Jaarverslag Huurcommissie 2022.

⁴ Jaarverslag 2022 van de Huurcommissie. Te raadplegen op: <https://www.huurcommissie.nl/documenten/jaarverslagen/2023/05/16/jaarverslag-2022>. Jaarverslag 2021 van de Huurcommissie. Te raadplegen op: <https://www.huurcommissie.nl/documenten/publicaties/2021/12/31/jaarverslag-2021>. De meeste verzoeken die de Huurcommissie in 2021 ontving gingen over de afrekening van de servicekosten (2.723 verzoeken, 26%). Bij de afrekening van de servicekosten kreeg 84 procent van de huurders gelijk.

Onderhavige herziening van servicekosten heeft als doel om de knelpunten die hiervoor zijn beschreven weg te nemen. 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 PM ingediende voorstel van wet tot wijziging van PM 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 is geworden, is het noodzakelijk het Besluit servicekosten te herzien.

3. Herziening

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

1. Warmtevoorzieningen;
2. Elektriciteit, gas en water;
3. Roerende zaken;
4. Kleine herstellingen;
5. Huismeester, beveiliging en huisvuil;
6. Signaallevering;
7. Elektronische apparatuur;
8. Verzekeringen en fondsvorming;
9. Administratiekosten.

Tevens zijn er wijzigingen doorgevoerd in de categorieën warmtevoorzieningen, elektriciteit, gas en water, roerende zaken, kleine herstellingen, signaalleveringen en verzekeringen. De categorieën elektronische apparatuur en administratiekosten blijven ongewijzigd. Paragraaf 5. Huisvuil (oud) en 10. Gemeenschappelijke ruimten (oud) zijn komen te vervallen. De nadere toelichting op de vorengenoemde aanpassingen is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

In gesprekken met de huurcommissie en op basis van het beleidsboek dat door de huurcommissie wordt gehanteerd is in de voorbereiding op dit besluit naar voren gekomen dat het noodzakelijk is gebleken om in deze toelichting duidelijkheid te scheppen dat een aantal zaken en diensten, die in de praktijk regelmatig onder servicekosten worden geschaard in de huurovereenkomst, door de huurcommissie en de rechtspraak niet als servicekosten worden aangemerkt. Het gaat dan om de volgende zaken en diensten:

- Leegstandsderving: het is niet toegestaan gedeelde servicekosten als gevolg van leegstand aan de zittende huurders door te berekenen. Het gaat hierbij om servicekosten die de verhuurder niet heeft kunnen innen omdat er woningen leeg staan;
- Belastingen en heffingen: de belastingen of heffingen maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De huurder of de verhuurder moet deze betalen als 'belastingplichtige', niet als 'huurder' of 'verhuurder'. Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de

afvalstoffenheffing), dan stuurt die hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de servicekosten doorberekend worden.

- Zorgkosten; er bestaat een verschil tussen (woon-)servicekosten en zorgservicekosten. Enkele voorbeelden van die laatste categorie zijn zaken als maaltijdverstrekking, verpleging en een alarmservice. Deze kosten zijn niet aan het wonen gerelateerd en vallen daarmee buiten de reikwijdte van het Besluit servicekosten.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat bovenstaande gevallen zowel vóór als na onderhavige wijziging van het Besluit servicekosten niet als servicekosten kunnen worden aangemerkt.

Tot slot kunnen huurder en verhuurder voor aanvullende zaken en diensten die niet onder de reikwijdte van het Besluit servicekosten vallen een aparte overeenkomst sluiten. Hierbij valt te denken aan (medische) zorgverlening, recreatie, maaltijdverstrekking en dergelijke. Hierdoor blijven overige services en woonconcepten mogelijk, mits huurder en verhuurder dit met wederzijds goedvinden zijn overeengekomen.

4. Gevolgen voor uitvoering, toezicht en handhaving

4.1. 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 gemeenten. Hieronder worden de partijen en hun rollen nader toegelicht.

4.2. Gevolgen voor huurders en verhuurders

4.2.1. 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.

4.2.2. Verhuurders

Verhuurders geven in het algemeen aan dat de huidige regels omtrent servicekosten duidelijk zijn, maar dat er ook voor hen grijze gebieden bestaan. Hierbij is sprake van een verschil tussen institutionele beleggers en kleine particuliere verhuurders. Institutionele beleggers investeren vaker in nieuwe woonvormen dan kleine particuliere verhuurders met één tot drie huurwoningen in bezit. Bovendien zijn niet alle verhuurders en verhuurbemiddelaars aangesloten bij een brancheorganisatie. Een brancheorganisatie werkt namelijk onder andere met een ROZ-model (Raad voor Onroerende Zaken) wat als basismodel fungeert voor bijvoorbeeld het overeenkomen van servicekosten. Verhuurders buiten de brancheorganisatie werken niet allemaal met dit instructiemodel.

De limitatieve lijst verduidelijkt voor verhuurders voor welke zaken en diensten nu wel en niet servicekosten in rekening mogen worden gebracht. De servicekosten die aan het wonen zijn gerelateerd, kunnen voortaan op eenvoudige wijze worden vastgesteld. Verhuurders kunnen dit op eenvoudige wijze toepassen.

4.2.3. 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 lastendruk dan ook gelijk.

4.3. Gevolgen voor de overheid

4.3.1. De huurcommissie

De huurcommissie doet uitspraken over geschillen tussen huurders en verhuurders omtrent de redelijkheid van huurprijzen van woonruimte en van 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.

4.3.2. Gemeenten

Gemeenten beschikken via de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 over de bevoegdheid om bestuursrechtelijk te handhaven wanneer er door verhuurders 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 niet servicekosten in rekening mogen worden gebracht.

4.3.3. Financiële gevolgen voor het Rijk en decentrale overheden

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

4.4. Caribisch Nederland

In de memorie van toelichting van het bij koninklijke boodschap van **PM** ingediende voorstel van wet tot wijziging van **PM** is toegelicht waarom er momenteel geen noodzaak bestaat om tot een wijziging van het systeem van servicekosten in Caribisch Nederland te komen.

5. Verhouding tot hoger recht en nationale regelgeving

In de memorie van toelichting bij het bij koninklijke boodschap van **PM** ingediende voorstel van wet tot wijziging van **PM** 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.

5.1.1. 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 wordt 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 is 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.⁵ Huurders worden met onderhavig besluit beter beschermd omdat er potentieel minder kosten als servicekosten aan hen doorberekend kunnen worden. Hiermee wordt de betaalbaarheid vergroot. Het EHRM heeft in zijn jurisprudentie erkend dat de bescherming van huurders kan worden aangemerkt als een algemeen belang.⁶

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 de gang naar de huurcommissie of de rechter worden gezocht voor een uitspraak of de in rekening gebrachte kosten daadwerkelijk servicekosten zijn. Het vaststellen van een limitatieve lijst biedt zowel voor verhuurders als huurders meer duidelijkheid en zekerheid. Minder vergaande maatregelen kunnen dit niet bieden.

5.1.2. Vrij verkeer van diensten

Het limitatief vaststellen van een lijst met servicekosten zou een beperking op het vrij verkeer van diensten met zich kunnen brengen. Het zou het 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 de proportionaliteit (geschikt en evenredig) die een inbreuk om het vrij verkeer van diensten rechtvaardigen. Verder is voorgestelde maatregel niet

⁵ Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet.

⁶ 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.

discriminerend omdat de lijst met servicekosten voor iedere verhuurder en huurder van woonruimte in Nederland geldt.

6. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Bij koninklijk besluit zal de inwerkingtreding van dit besluit worden vastgesteld. Deze datum zal gelijk zijn aan de inwerkingtreding van het bij koninklijke boodschap van **PM** ingediende voorstel van wet tot wijziging van **PM**.

7. Advies en consultatie

PM

CONSULTATIE

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 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.

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", "Huismeester, beveiliging en huisvuil" en "Signaallevering" en "Elektronische apparatuur". Wat betreft deze categorieën bevat de betreffende paragraaf een opsomming met zaken en diensten waarvoor de vergoeding "in elk geval"⁷ onder deze categorie van servicekosten kunnen worden aangemerkt, maar deze lijst is niet uitputtend. Hiervoor is gekozen omdat deze categorieën zich naar hun aard niet lenen voor een limitatieve lijst.⁸ Door wel enkele zaken en diensten te benoemen waarvoor de vergoeding in elk geval als servicekosten moeten worden aangemerkt binnen de betreffende categorie, wordt belanghebbenden die in aanraking komen met servicekosten meer duidelijkheid verschaft dan het geval zou zijn indien enkel een meer open norm zou worden gehanteerd.

Onderdeel B

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

1. Warmtevoorzieningen

Het eerdere onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten in het Burgerlijk Wetboek is opgeheven.⁹ Daarom is het noodzakelijk om deze nutsvoorzieningen op te nemen in het Besluit servicekosten. In het eerste onderdeel is daarom de levering van elektriciteit, gas, olie, verwarmd water en andere vormen van energie (inclusief de levering van warmte via stadsverwarming, blokverwarming of warmte-koudeopslag) voor het verwarmen van woonruimte gedeelten toegevoegd. Dit maakt dat ook het onderscheid tussen het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten en de woonruimte gedeeltelijk kan komen te vervallen. Deze wijziging is in onderdeel c doorgevoerd.

2. 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. Voor het overige worden geen wijzigingen aangebracht.

⁷ Paragraaf 3, paragraaf 5, negende lid, paragraaf 6 en paragraaf 7.

⁸ Dit was tevens de systematiek van het Besluit servicekosten vóór onderhavige wijziging. Hierin worden daarmee geen wijzigingen aangebracht.

⁹ Met het bij koninklijke boodschap van **PM** ingediende voorstel van wet tot wijziging van **PM**.

3. *Roerende zaken*

De in de derde paragraaf opgenomen opsomming met roerende zaken blijft niet-limitatief. Dit omdat het niet mogelijk is om tot een uitputtende lijst te komen gelet op de aard van de categorie. Deze categorie is wel aangevuld met roerende zonnepanelen en brandblussers. Het betreft zonnepanelen die niet onlosmakelijk verbonden zijn met het gehuurde. Daarnaast is de lijst aangevuld met brandblussers. Beide zijn veel voorkomende roerende zaken waarvoor servicekosten in rekening gebracht kunnen worden. Daarom heeft het meerwaarde om ze expliciet toe te voegen aan de opsomming.

4. *Huisvuil*

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

5. *Huismeester, beveiliging en huisvuil*

In het Besluit servicekosten (oud) bestond paragraaf 6 alleen uit de huismeester. Hieraan worden beveiliging en onderhoudscontracten toegevoegd. Onder de huismeesterstaken viel reeds de verantwoordelijk voor personele ondersteuning en andere diensten die een goede bewoning bevorderen. Het houden van toezicht op de veiligheid en het reageren op inbraakalarmering viel hier reeds onder. Om te expliciteren dat de huismeester ook andere beveiligingstaken kan uitvoeren wordt deze categorie toegevoegd. Tevens worden de taken die voorheen onder de paragraaf huisvuil vielen opgenomen onder de taken van de huismeester (onderdeel g, subonderdeel 2°). Dit omdat het een andere dienst is die de goede bewoning bevordert. Tevens wordt het beschikken over een onderhoudscontract met 24-uurs service toegevoegd. Een dergelijke service houdt in dat de huurder zeven dagen per week en 24 uur per dag een storing kan melden. De kosten voor deze extra service kunnen aan de huurder doorberekend worden. Deze wijziging is gebaseerd op het beleidsboek van de huurcommissie.

Verder heeft deze wijziging ook betrekking op paragraaf 4. Kleine herstellingen van het Besluit servicekosten. Deze paragraaf beperkt zich louter tot het 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 de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimte gedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen. Voor deze kleine herstellingen wordt soms een onderhoudscontract met een 24-uur service gesloten. Dit type overeenkomst wordt toegevoegd aan het Besluit servicekosten.

6. *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.

8. *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 alleen gebruikt worden voor de betreffende levering of dienst. De verhuurder dient verder jaarlijks inzicht te geven in de financiële stand van het fonds.

9. *Gemeenschappelijke ruimten*

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

H.M de Jonge