



Rijksoverheid

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

**Titel:**

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

*Wijziging regelgeving in verband met de aanpassing en modernisering van het systeem van servicekosten*

## Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Er zijn een aantal belanghebbenden betrokken bij de voorgestelde wijzigingen:

- verhuurders en stakeholders die deze doelgroep behartigen;
- huurders en stakeholders die deze doelgroep behartigen;
- de huurcommissie;
- de rechtspraak;
- gemeenten.

Al bovengenoemde partijen beschikken over kennis en ervaring met het vraagstuk. In het beleidstraject zijn gesprekken gevoerd met de stakeholders, de huurcommissie en gemeenten (VNG). Er hebben tevens vervolg overleggen in het kader van afstemming plaatsgevonden met de huurcommissie.

## 1. Wat is het probleem?

Via gemeenten, huurteams en de Tweede Kamer bereiken ons signalen dat verhuurders oneigenlijk gebruik maken van servicekosten met als doel om meer inkomsten te vergaren. In de huidige krappe woningmarkt ontstaat hier meer ruimte voor. De oorzaken van het probleem zijn tevens (1) het intensieve en tijdrovende proces om (te) hoge servicekosten juridisch te laten toetsen, (2) onterecht doorberekende of excessief hoge servicekosten en (3) gebrek aan duidelijkheid wat betreft de definitie van servicekosten en de wet- en regelgeving omtrent servicekosten.

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. Ook in het geliberaliseerde huursegment bestaat ruimschoots jurisprudentie waarin de verhuurder door de rechter in het ongelijk is gesteld.

Alhoewel de wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten vrij helder is, blijkt in praktijk dat het huidige instrumentarium niet voldoende is om het oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Het Besluit servicekosten is momenteel flexibel vormgegeven omdat het een lijst hanteert die niet uitputtend is. Hierdoor ontstaan onduidelijkheden. Verschillende kostenposten worden in praktijk onder servicekosten geschaard daar waar dat niet de bedoeling is. Dat levert discussie op omdat deze kosten niet altijd aan het wonen te relateren zijn. De Tweede Kamer heeft onder andere om deze reden bij motie gevraagd de wettelijk kaders voor servicekosten scherper af te bakenen.

De voorgestelde wijzigingen zorgen ervoor dat de huurder beter beschermd is tegen verhuurders die excessieve servicekosten doorberekenen bovenop de kale huurprijs. Als er geen interventie plaatsvindt, zijn de huurders in dat opzicht kwetsbaar in een krappe huurwoningmarkt. Het voorkomen van excessen - in welke vorm dan ook - is een belangrijk onderdeel van het huurrecht.

## 2. Wat is het beoogde doel?

Het Burgerlijk Wetboek (BW) en het Besluit servicekosten worden gewijzigd. Voorgesteld wordt de bestaande categorieën in het Besluit servicekosten een limitatief karakter te geven. Doel hiervan is om te komen tot een scherpere afbakening van hetgeen als servicekosten mag worden gerekend, meer duidelijkheid voor huurders en verhuurders en een eenvoudige wijze van handhaving voor de huurcommissie en gemeenten. Verder wordt in het BW een grondslag gecreëerd om bij ministeriële regeling maximumbedragen per categorie servicekosten vast te stellen. Hiermee kunnen excessen wat betreft prijzen worden voorkomen. Aanvullend wordt voorgesteld om de huurcommissie het voorschot van servicekosten te kunnen laten toetsen op verzoek van huurders in de gereguleerde sector. Momenteel is dit niet mogelijk en kan alleen het voorschot van nutsvoorzieningen worden getoetst. Het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten wordt derhalve opgeheven. Uit gesprekken met de huurcommissie is naar voren gekomen dat deze wijziging gewenst is omdat huurders behoefte hebben aan één integrale toets op het voorschot en niet enkel een toets op het voorschot van nutsvoorzieningen.

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

Het bieden van duidelijkheid over hetgeen onder servicekosten moet worden verstaan en het voorkomen van excessen in een krappe huurwoningmarkt kan enkel met regelgeving worden gerealiseerd. Momenteel bestaat er een niet-limitatieve lijst met servicekosten in het Besluit servicekosten, maar de praktijk leert dat deze lijst niet altijd door verhuurders juist wordt toegepast, onder andere wegens onduidelijkheid. Dit komt onder andere naar voren in het aantal procedures bij de huurcommissie. Daarnaast is de verwachting dat met dit voorstel de toepassingspraktijk rond servicekosten wordt vereenvoudigd (handhaving door gemeenten en procedures bij huurcommissie en rechtspraak). Ook dit kan enkel met regelgeving worden bereikt omdat met een niet-limitatieve lijst aan servicekosten er meer ruimte bestaat voor discussie omtrent interpretatie.

## 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

De beoogde wijzigingen hebben gevolgen voor meerdere partijen:

- De verwachting is dat de voorgestelde wijzigingen de behandeling van geschillen door de *huurcommissie* vereenvoudigt;
- De voorgestelde verduidelijkingen kunnen *gemeenten* voorzien in een beter toepasbaar instrumentarium voor handhaving. Gemeenten kunnen eenvoudiger onderscheid maken tussen zaken en diensten die wel of niet onder servicekosten vallen. Dat is belangrijk omdat op grond van de Wet goed verhuurderschap gemeenten sinds 1 juli jl. moeten handhaven op rechtmatig doorberekenen van servicekosten door verhuurders. Verwacht wordt dat hiermee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toezicht en handhaving. Dit voorstel van wet heeft geen directe financiële gevolgen voor het Rijk of voor de decentrale overheden. Doel van de voorgestelde wijzigingen is de uitvoeringspraktijk voor gemeenten te vereenvoudigen. Dat verandert in de kern niets aan de verantwoordelijkheden die de gemeenten reeds in de handhaving hebben;

- Middels deze verduidelijking kunnen *huurders* makkelijker achterhalen of zij voor de juiste zaken en diensten servicekosten betalen. Geschillen over zaken die evident niet als servicekost kunnen worden aangemerkt worden zo mogelijk voorkomen;
- De limitatieve lijst verduidelijkt voor *verhuurders* wat nu wel en niet onder servicekosten geschaard mag worden. De servicekosten die aan het wonen zijn gerelateerd, kunnen voortaan op eenvoudige wijze worden vastgesteld. Verhuurders kunnen dit op eenvoudige wijze toepassen. Er worden geen grootschalige regeldrukeffecten verwacht voor verhuurders omdat de huidige regelgeving omtrent het bijhouden van administratie niet wordt gewijzigd.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

De voorkeursoptie is het Burgerlijk Wetboek en het Besluit servicekosten te wijzigen waardoor een limitatieve lijst van servicekosten kan worden vastgesteld en de mogelijkheid wordt gecreëerd om bij ministeriële regeling maximumprijzen vast te stellen voor categorieën van servicekosten. Tevens wordt de huurcommissie bevoegd om het voorschot aan servicekosten te toetsen voor huurders in het gereguleerde segment doordat het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten wordt opgeheven.