



## **Reactie G4+ Eindhoven internetconsultatie wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten**

Van G4+Eindhoven  
Datum woensdag 6 december 2023

### **Inleiding**

De G4+ heeft met interesse kennisgenomen van het voorstel om de servicekosten te herzien. We onderschrijven het verwachte positieve effect van het voorstel als lastenverlichtend voor gemeenten en de Rechtspraak in het afdoen van zaken over servicekosten door de limitatieve lijst (tijdsbesparing).

We maken daarnaast graag van de gelegenheid gebruik om enkele kanttekeningen bij het wetsvoorstel te plaatsen.

### **Community overeenkomsten**

Wij vragen om meer duidelijkheid over welke kosten onder servicekosten vallen en welke onder community overeenkomsten geplaatst kunnen worden. Dit geeft woningzoekenden een daadwerkelijke keuzevrijheid over het wel of niet willen afnemen van extra services. Zoals ook in de toelichting op het voorstel is benoemd, zien onze gemeenten dat onduidelijkheid hierover huurders in een afhankelijke en niet transparante positie zet. Gemeenschappelijke ruimtes vallen onder de kale huurprijs van een woning. Het onderhoud van deze ruimtes valt echter onder de servicekosten. Huurders hebben duidelijkheid nodig over welke servicekosten redelijk zijn. Daarnaast is er onduidelijkheid waarin extra services, zoals sportfaciliteiten, worden verrekend: soms worden zij door de verhuurder opgenomen in een community overeenkomst, soms in de servicekosten. Verhuurders bieden dure pakketten in de community overeenkomsten aan met extra services die voor huurders verplicht voelen bij het aangaan van hun huurovereenkomst. Dit is vaak de praktijk, ook al is er geen juridische basis om dit te verplichten. Door de druk op de woningmarkt heeft de huurder hierin geen gevoel van keuzevrijheid. Daarom stellen we voor om specifiek te benoemen welke kosten onder een community-overeenkomst mogen vallen en onder welke voorwaarden, bijvoorbeeld in de vorm van een facultatief abonnement. Zo wordt voor huurders duidelijker waar voor hen de keuzevrijheid zit.

### **Definities roerende zaken en onderhoudscontract**

Een volgend punt is de niet-limitatieve roerende zakenlijst in het voorstel, terwijl de gemeenten zien dat hiervoor in de praktijk hoge kosten worden gerekend. Ook voorzien we dat er voor een onderhoudscontract hoge kosten in rekening worden gebracht. Daarom zouden we graag zien dat deze onderdelen meer worden uitgewerkt en dat het onderhoudscontract een eigen categorie vormt waaronder bijvoorbeeld ook vaak voorkomende zaken als schoonmaakkosten worden

benoemd. Nu is niet duidelijk onder welke categorie deze werkzaamheden vallen. Ook is niet helder waar kosten voor warmte en licht in gemeenschappelijke ruimten onder vallen.

### **Fondsen**

De gemeenten zijn benieuwd of de genoemde fondsen voor ontstopping, lampen en glas niet onder de opstalverzekering vallen en waarom gekozen is om specifiek deze drie fondsen in de limitatieve lijst op te nemen.

### **Kleine herstellingen**

Een andere zorg gaat over 'kleine herstellingen'. In de wet is op dit moment opgenomen dat kleine herstellingen onder servicekosten mogen worden opgenomen. Door deze dienst hierin op te nemen, wordt het zo goed als een verplichting voor huurders om de huisbaas hiervoor te contacteren. Wij zouden graag zien dat dit onder community overeenkomsten gaat vallen. Op deze manier blijft het een vrijwillige keuze voor de huurder.

Ook vragen we om verduidelijking rondom de mogelijkheid om de kosten voor Kleine herstellingen via een 24 uur onderhoudscontract door te berekenen. Gevreesd wordt dat de kosten voor kleine herstellingen daardoor relatief hoog worden voor huurders, terwijl huurders – gezien de beperkte keuzevrijheid bij het aangaan van een huurovereenkomst – deze service niet durven te weigeren.

### **Administratiekosten**

We verzoeken ook om kritisch te kijken naar de administratiekosten die gerekend mogen worden over het totale bedrag aan servicekosten. Doordat de lijst met services met wijziging van het Besluit servicekosten uitbreidt is te verwachten dat de totale servicekosten oplopen, over welk bedrag dan 5% administratiekosten mag worden gerekend terwijl de administratieve werkzaamheden voor de verhuurder niet (noemenswaardig) toenemen in dit voorstel.

### **Huurcommissie**

In het beleidsboek van de huurcommissie staan bedragen die gerekend kunnen worden voor de servicekosten. Wij vragen om de huurcommissie leidend te maken in het bepalen van de hoogte van de bedragen voor de servicekosten. Een andere suggestie is om de hoogte van de servicekosten af te laten hangen van de verhouding tot de kale huurprijs of de woonoppervlakte.

De gemeenten voorzien tenslotte het risico dat in de nieuwe situatie woningen waar nu onterecht gemeenschappelijke ruimten onder de servicekosten zijn geschaard, de kale huurprijs bij correctie in een ander, hoger prijssegment terechtkomt waardoor mensen geen huurtoeslag meer kunnen aanvragen. Het verzoek is daarom om zo mogelijk nader te onderzoeken in hoeverre dit risico zich kan gaan voordoen. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse vraagt dit mogelijk om een passende oplossing voor deze huurders.