

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 11 december 2023
Onderwerp Reactie van het Juridisch Loket op internetconsultatie met betrekking tot de wijzigingen in verband met de herziening van servicekosten
Kenmerk 2023.12.04.01 WvH/ABH/eb

Geachte heer De Jonge,

Het Juridisch Loket helpt dagelijks mensen bij het vinden van toegang tot het recht. Dat doen wij door het verstrekken van informatie, advies en hulp aan mensen die juridische vragen of problemen hebben, zodat zij tot een oplossing kunnen komen. Online voor alle rechtzoekenden in Nederland en persoonlijk voor hen die Wrb-gerechtigd zijn. In onze dagelijkse praktijk zien wij veel huurders met vragen over servicekosten. Zo is het bijvoorbeeld voor huurders vaak lastig te controleren of het servicekostenoverzicht klopt. Wij geven hen advies. Het Juridisch Loket reageert dan ook graag op de internetconsultatie met betrekking tot de wijzigingen in verband met de herziening van servicekosten.

Huidige wet- en regelgeving

Er zijn twee soorten servicekosten: zorgservicekosten, zoals verpleging en maaltijdverstrekking, en woonservicekosten. In dit wetsvoorstel gaat het om woonservicekosten, onderverdeeld in nutsvoorzieningen, zoals gas en elektriciteit, en servicekosten zoals schoonmaakdiensten, tuinonderhoud en stoffering van de woning. Wat onder 'servicekosten' valt is niet-limitatief opgesomd in het Besluit servicekosten. Het wetsvoorstel brengt hier verandering in. Het geeft een gewijzigd en limitatief opgesomd overzicht van servicekosten.

Het wetsvoorstel

Rechtsbescherming en procedures

Eén van de problemen die worden gesignaleerd heeft betrekking op het intensieve proces om servicekosten juridisch te laten toetsen. De huurder moet hiervoor naar de Huurcommissie of rechter. Dit kan pas nadat een jaarafrekening is aangeleverd en daarmee ziet het oordeel van de huurcommissie of de rechtspraak altijd op het verleden. Dit verandert echter door dit wetsvoorstel niet. De toetsing vindt na deze wijziging nog steeds op dezelfde manier plaats. Dit maakt dat de huurder alsnog hetzelfde traject moet doorlopen om tot een bindend oordeel in zijn zaak te komen.

Het Juridisch Loket ziet in de praktijk dat het probleem met servicekosten en de toetsing hiervan voor de huurder vooral gelegen is in het feit dat hij niet kan controleren of de kosten daadwerkelijk zijn gemaakt door de verhuurder. De huurder krijgt bijvoorbeeld een

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

Excel-sheet met kosten die hij moet kunnen controleren. De huurder heeft recht op de onderliggende stukken, maar er is geen sanctie wanneer de verhuurder deze niet verstrekt. Daarnaast is het voor de huurder lastig om op te maken wat zijn positie is wanneer er sprake is van een verdeelsleutel voor de servicekosten.

Het Juridisch Loket adviseert daarom te overwegen om de verhuurder te verplichten om onderliggende stukken bij de afrekening te overleggen en bij het niet naleven een sanctie vast te stellen. Daarnaast is er uiteraard de situatie waarbij de huurder geld terug dient te krijgen. Het is ook in deze situatie belangrijk voor de huurder om te kunnen controleren hoe de afrekening tot stand is gekomen. Hierbij kan gedacht worden aan eenzelfde verplichting voor de verhuurder.

Een limitatieve opsomming van servicekosten

Het doel is om in het Besluit servicekosten een limitatieve lijst op te stellen. Dat is nu nog niet het geval. In verschillende paragrafen wordt echter gesproken over 'waaronder in elk geval wordt verstaan'. Dit doet vermoeden dat de lijst niet-limitatief is en veroorzaakt verwarring. Het lijkt namelijk alsof er meer onder kan vallen dan alleen de onderdelen uit het artikel. Het Juridisch Loket adviseert daarom de bewoording van deze bepalingen aan te passen.

Verplaatsen van servicekosten naar een aparte overeenkomst of de (kale) huurprijs

Het Juridisch Loket leest in de Memorie van Toelichting en de Nota van Toelichting dat er in de praktijk onder 'servicekosten' vaak kosten in rekening worden gebracht die juridisch gezien niet als zodanig mogen worden aangemerkt, zoals de toegang tot gemeenschappelijke ruimte(n). Deze kosten moeten in de (kale) huurprijs of een aparte overeenkomst worden overeengekomen. Er wordt gesignaleerd dat verhuurders als voorwaarde voor het huren van de woning stellen dat deze kosten onderdeel zijn van het gehuurde. Het Juridisch Loket ziet dit nu in de praktijk en verwacht dat dit na de wijziging zo zal blijven. Met de huidige woningschaarste is het voor huurders lastig om woonruimte te vinden en zullen zij eerder geneigd zijn een dergelijk beding te accepteren. Velen zullen ook niet weten dat dit niet mag of de stappen niet kunnen en durven zetten om hier iets aan te doen. De vraag is of de herziening van de servicekosten bevordert dat verhuurders onterecht servicekosten doorberekenen.

Kortom, het Juridisch Loket steunt het initiatief om meer duidelijkheid te creëren voor huurders en verhuurders met betrekking tot servicekosten, maar roept op om goed naar de procedurele aspecten te blijven kijken en de betekenis van de wijzigingen in de praktijk.

Wij zijn altijd bereid om met u mee te denken.

Met vriendelijke groet,
Bestuur het Juridisch Loket



Willemijn van Helden
Voorzitter

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl