

Het bestaande Besluit servicekosten heeft een niet-limitatief karakter. Een niet-limitatieve lijst wekt ten onterechte de indruk dat verhuurders kosten aan huurders kunnen doorberekenen die niet kwalificeren als servicekosten. Doel van dit wetsvoorstel is helderheid te verschaffen.

- Het geldende uitgangspunt dat de servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten zijn die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn, wordt meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek.
- Er wordt een wijziging doorgevoerd op grond waarvan het mogelijk is om in een ministeriële regeling regels vast te stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten.
- De Huurcommissie krijgt de bevoegdheid om uitspraak te doen over het voorschot van alle servicekosten. In de huidige situatie kan alleen het voorschot aan nutsvoorzieningen worden getoetst door de Huurcommissie en kunnen de (overige) servicekosten alleen na de eindafrekening aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Dit onderscheid maakt de uitvoering onnodig ingewikkeld.
- De mogelijkheden om collectief een geschil bij de Huurcommissie te starten worden versoepeld.
- Het wordt voor de Huurcommissie makkelijker om, wanneer de verhuurder verzuimt in strijd met de wet een afrekening vast te stellen, deze afrekening vast te stellen op basis van normbedragen.
- Enkele andere (technische) verbeteringen.
- Het nieuwe regime omtrent de servicekosten is enkel van toepassing op nieuwe huurovereenkomsten.

Onze referentie

2024-0000812627

Datum

3 oktober 2024

Naast dat hiermee het risico op onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten wordt teruggedrongen, is tevens de verwachting dat het voor verhuurders en huurders makkelijk wordt om te kunnen bepalen wat onder de noemer servicekosten mag worden geschaard. Ook kan hierdoor de toepassingspraktijk bij gemeenten, Huurcommissie en rechtspraak rond servicekosten worden vereenvoudigd.

Politieke context

- In een motie van de leden Grinwis en Beckerman van 22 februari 2023 heeft de Kamer gevraagd om te komen tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten om oneigenlijk gebruik van servicekosten tegen te gaan. (TK 2022/2023, 26 130, nr. 39).
- In een motie van het lid Beckerman is op 3 april 2024, gevraagd om nieuwe mogelijkheden uit te werken voor kleinere collectieve procedures bij de Huurcommissie. Dit is onderdeel van voorliggende wetswijziging m.b.t. servicekosten.
- Uw voorganger heeft de Kamer op 4 juli 2023 per brief geïnformeerd over uw inzet de wet- en regelgeving rond servicekosten te herzien.
- De Wet betaalbare huur (Wbh) is door de Tweede Kamer geamendeerd. Het amendement zorgt dat *alle* huurders toegang zouden krijgen tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten.
- De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is in 2023 door de Tweede Kamer geamendeerd. Het amendement zorgt ervoor dat gemeenten een handhavende taak hebben gekregen m.b.t. de servicekosten. Gemeenten hebben nadrukkelijk verzocht om het maken van een limitatieve lijst.

