

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 11 december 2023

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van het voorstel tot wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten. Kences ondersteunt het doel van de wijzigingen om het misbruik van servicekosten te voorkomen en het wegnemen van onduidelijkheid door de huidige servicekostensystematiek.

Onderscheid tussen 'nutsvoorzieningen met een individuele meter' en 'servicekosten'

Kences is blij met het opheffen van het onderscheid tussen 'nutsvoorzieningen met een individuele meter' en 'servicekosten'. Dit onderscheid maken de bepaling van de servicekosten voor zowel de huurder als de woningcorporaties onnodig ingewikkeld. Elektriciteit die aan één woonruimte wordt geleverd valt immers onder de categorie 'nutsvoorzieningen met een individuele meter', maar indien diezelfde woning wordt gesplitst in meerdere onzelfstandige eenheden dan valt het over de servicekosten. Daarnaast geldt voor beide situaties een (nagenoeg) gelijk toetsingskader.

Noodzaak limitatief Besluit servicekosten onvoldoende duidelijk

Echter is voor Kences de noodzaak voor een limitatieve lijst in het Besluit servicekosten onvoldoende gebleken, mede doordat:

- **De huidige servicekostensystematiek is effectief en biedt adequate bescherming aan huurders tegen onredelijke of oneigenlijke servicekosten.** Het huidige juridisch kader voor servicekosten is momenteel al duidelijk en eenvoudig. De Huurcommissie of rechter dient te toetsen of er sprake is van servicekosten. Servicekosten zijn (1) (roerende) zaken en diensten die worden geleverd in verband met de bewoning van de woonruimte en (2) dienen overeen te zijn gekomen en (3) gemaakt in het belang van de huurder. Daarnaast wordt getoetst op de hoogte van het bedrag waarbij wordt nagegaan dat (4) het werkelijk gemaakte kosten betreft en (5) deze kosten redelijk zijn (of volgens een wettelijk voorschrift zijn berekend).¹ Een servicekostenpost die ziet op de kosten voor een kapper, studieruimte of bioscoopzaal zal onvoldoende verband houden met de bewoning en kunnen daarom niet als servicekosten worden gekwalificeerd. Ook kosten die voor rekening van verhuurder dienen te komen (zoals verhelpen van gebreken, onderhoud aan cv-installaties, liften, opstalverzekering) of kosten uitsluitend of voornamelijk in het belang van de verhuurder zijn (informatievoorziening aan de huurder en prestaties die behoren bij normale woningexploitatie waaronder de oplevering, advertentie en de controle van inkomensgegevens) kunnen niet als servicekosten worden opgevoerd. De Huurcommissie of rechter kan kosten die wel als servicekosten zijn aan te merken maar niet redelijk zijn matigen, of op €0 zetten.
- **De niet-limitatieve lijst met servicekosten zorgt dat de servicekosten bij de tijd blijven.** In het huidige stelsel is zowel het Besluit servicekosten als het Besluit kleine herstellingen niet-limitatief. Deze keuze is gemaakt door de wetgever omdat niet alle mogelijke situaties bij het

¹ Een heldere toepassing van de servicekostensystematiek is terug te vinden in de uitspraak van de Kantonrechter in Amsterdam op 2 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1048 ([link](#)).

opstellen van deze regelingen kon voorzien. In het voorstel is gekozen voor een limitatieve lijst aan servicekostenposten, waarbij bij de meeste posten gekozen is voor een open norm. Kences wil het belang van deze open normen benadrukken, zeker in het licht van toekomstige ontwikkelingen die nog niet te voorzien zijn. Echter kan het limitatief maken van het besluit ten onrechte de indruk wekken dat enkel de kosten die in het besluit worden genoemd (in verbinding met het Besluit kleine herstellingen) in rekening mogen worden gebracht als servicekosten, terwijl via de open normen ook andere kosten zijn toegestaan.

- **Huurder wordt op meerdere manieren beschermd tegen onredelijke (service)kosten.** Naast de servicekostensystematiek wordt de huurder ook beschermd door de bescherming tegen niet-redelijk voordeel bij aangaan van de huurovereenkomst (art. 7:264 BW) en de consumentenbescherming bij algemene voorwaarde tegen onredelijk bezwarende bedingen (art. 6:236 BW en art. 6:237 BW). Op het gebied van de consumentenbescherming is ook handhaving door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) reeds mogelijk.
- **Kences ziet dat in het beleidskompas momenteel geen andere opties zijn afgewogen,** zoals het inzetten en versterken van bestaande handhavingsmogelijkheden en andere wijze waarop de servicekostensystematiek verduidelijkt kan worden richting gemeenten en verhuurders.

Aanpassing besluit servicekosten

De modernisering van het Besluit servicekosten vindt Kences begrijpelijk, gezien het besluit stamt uit 2003 en tussentijds alleen wijzigingen zijn aangebracht ten aanzien van de warmte- en nutsvoorzieningen. Hierbij signaleert Kences de volgende aandachtspunten:

- In paragraaf '1. Warmtevoorzieningen' is opgenomen dat slechts het gebruik en het aflezen van de warmtemeters en verbruiksmeters in rekening mogen worden gebracht. Bij '2. Elektriciteit, gas en water' mogen ook de kosten voor het verwerken van deze meetgegevens (voor de servicekostenafrekening) in rekening worden gebracht. Kences pleit ervoor om bij de warmtevoorzieningen onder c. een gelijke formulering te hanteren als bij 2.
- In paragraaf roerende zaken (nr. 3) is nu gekozen voor de formulering "dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten". Roerende zonnepanelen liggen vaak op of bevestigd aan de woonruimte of op of bevestigd aan de gemeenschappelijke gedeelten. Kences zou graag de formulering aangepast zien zodat ook roerende zaken aan de buitenzijde van het gehuurde in de servicekosten kunnen worden meegenomen.
- Daarnaast verzoekt Kences om ook aan aantal roerende zaken dat vaak voorkomt toe te voegen aan de lijst. Dit zijn (1) witgoed, (2) kookgerei, servies en bestek en (3) bedlinnen.
- In paragraaf '5. Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten' merkt Kences op dat het wenselijk is dat ook het reageren op inbraakmeldingen binnen het complex moeten worden opgenomen. Momenteel mag alleen voor meldingen 'vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde' worden meegenomen in de servicekosten, terwijl het wenselijk is om al reageren op een inbraakmelding voordat een inbreker het woonruimtegedeelte heeft bereikt.
- Daarnaast is in paragraaf 5 opgenomen dat 'het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt' mag worden doorberekend in de servicekosten. In de praktijk wordt huisvuil en grofvuil in en rond het complex afgevoerd/vervoerd (zodat het door de vuilinzamelaar kan worden ingezameld), bijvoorbeeld omdat het in brandgangen staat of om het complex en de directe omgeving te ontdoen van zwerfvuil. Kences stelt voor de formulering als volgt aan te passen: "het vervoeren en afvoeren van het huis- en grofvuil binnen en rondom het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt."

- Kences stelt voor om bij paragraaf '6. Signaallevering' de levering van internet expliciet te benoemen.
- In het voorstel zijn zaken en diensten voor gemeenschappelijke ruimten komen te vervallen, terwijl er juist bij huurders behoefte is aan gemeenschappelijke ruimte in het kader van het welzijn. Hierbij kan worden gedacht aan een ontmoetingsruimte in het complex waar huurders elkaar kunnen ontmoeten of activiteiten voor het complex kunnen worden georganiseerd. De inrichting van deze ruimtes kunnen in de servicekosten worden opgenomen via paragraaf 4, maar kosten zoals de glasbewassing, de schoonmaakkosten niet. Kences roept op om mogelijk te maken dat zaken en diensten voor gemeenschappelijke ruimtes mogelijk blijft.

Alternatieve wijze berekenen kosten voor afschrijvingen

Woningcorporaties lopen in de huidige servicekosten systematiek tegen hoge administratieve lasten aan wat betreft de verantwoording van afschrijvingen van bijvoorbeeld witgoed, roerende vloerbedekkingen, gordijnen, etc. Dit wordt met name veroorzaakt doordat voor (tien)duizenden eenheden alles precies moet worden bijgehouden wanneer het is aangeschaft, voor welk bedrag, in welke eenheid of complex het object staat en of het (gedeeltelijk) is vervangen. In de praktijk worden deze items uit de opslag gehaald, vervangen, en daarna weer opnieuw ingekocht waardoor deze vermengen en het (bijna) onmogelijk is om te traceren wat het aanschafbedrag van dat ene gordijn is. Daarnaast is het berekenen van de afschrijving lastig en administratief erg belastend wanneer (onder)delen worden vervangen. Een deel van de woningcorporaties laat hierdoor bepaalde kosten buiten de servicekosten.

Kences zou graag met samen met u mogelijke alternatieven onderzoeken waarbij zowel de bescherming voor huurders gewaarborgd is, als de administratieve lasten voor verhuurders behapbaar worden. Een mogelijke oplossingsrichting is om gebruik te maken van genormeerde bedragen, net zoals in het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt gedaan. In het WWS wordt voor inbouwapparatuur een vast aantal punten gegeven dat correspondeert met een bepaald bedrag per maand. Voor bepaalde servicekostenposten waarbij de afschrijving moet worden berekend zou ook gewerkt kunnen worden met normbedragen.

Benut ook reeds bestaande handhavingsmogelijkheden

De handhaving op servicekosten (en andere bijkomende kosten) kan via meerdere wegen plaatsvinden. Allereerst via de route van art. 7:260 BW door de Huurcommissie of kantonrechter te verzoeken om de betalingsverplichting vast te stellen of door de gemeente of de Autoriteit Woningcorporaties op grond van de Wet goed verhuurderschap. Naast deze route bestaan nog verschillende andere handhavingsmogelijkheden.

- Handhaving door ACM: Consument-huurders worden door art. 6:237 onder j BW beschermd tegen zogenaamde 'koppelverkoop' bij het aangaan van een huurovereenkomst. Indien een huurder verplicht wordt om tegelijkertijd met de huurovereenkomst bijvoorbeeld een community overeenkomst aan te gaan met de verhuurder of een derde dan wordt deze bepaling (in de algemene voorwaarden) geacht onredelijk bezwarend te zijn. Deze bedingen zijn vernietigbaar. De ACM kan hierop handhaven vanuit de Wet handhaving consumentenbescherming. Hierbij kan de ACM een last onder dwangsom, een (hoge) bestuurlijke boete of een bindende gedragslijn tot naleving opleggen. De ACM kan overigens

in het kader van verhuur van woonruimte ook handhaven op oneerlijke handelspraktijken, en andere (vermoed) onredelijk bezwarende bedingen (art. 6:236 & 6:237 BW).²

- Privaatrechtelijke handhaving via niet-redelijk voordeel: een huurder wordt ook binnen het huurrechtsysteem beschermd via art. 7:264 BW. Deze bepaling beschermt de huurder tegen niet redelijke extra kosten (ten behoeve van de verhuurder of een derde) bij het aangaan van een huurovereenkomst. Een bepaling in strijd met deze bepaling is nietig. Bij niet-redelijk voordeel kan worden gedacht aan sleutelgeld, bemiddelingskosten, contractkosten, maar ook niet-redelijke opgedrongen 'servicekosten' of een community overeenkomst. De bedingen in de verplichte community overeenkomst van verhuurder Change= heeft de kantonrechter op grond van art. 7:264 lid 2 BW onredelijk verklaard en Change= verplicht om de community kosten terug te betalen.³

Maximumbedragen

Kences begrijpt de wens om bepaalde servicekostenposten aan een maximum te verbinden om zo ook huurders te beschermen tegen onredelijk hoge servicekosten. Echter is Kences van mening dat het maximeren van bepaalde servicekosten al gebeurt doordat servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten moeten zijn en dat deze kosten redelijk moeten zijn. Indien een verhuurder een dienst aanbiedt voor een prijs die (aanmerkelijk) hoger ligt dan de prijzen in de markt, zijn de kosten daarmee ook niet redelijk. Ook het opdringen van onnodig uitgebreide/luxe diensten wordt hiermee voorkomen. De kantonrechter in Amsterdam oordeelde bijvoorbeeld dat de kosten voor het leveren van high speed internet (€45 per maand), terwijl er enkel de levering van internet was afgesproken onredelijk waren. De kosten werden gematigd naar een gangbaar tarief in de markt, namelijk €15 per maand.⁴ Een ander bezwaar is dat deze maximumbedragen de norm van redelijke kosten gaan bepalen. Bij de beoordeling van een servicekostenpost wordt dan uitgegaan dat deze kosten redelijk zijn zo lang deze maar onder het maximumbedrag blijven Dit in tegenstelling tot het huidige toetsingskader waar wordt beoordeeld of de kosten redelijk zijn voor de geleverde zaken en diensten. Dit heeft als ongewenst gevolg dat hogere kosten die nu als niet redelijk zouden worden aangemerkt, alsnog zijn toegestaan doordat deze onder het maximumbedrag liggen.

- ⇒ Kences pleit dus om geen maximumbedragen te verbinden aan servicekostenposten, gezien dit al gebeurt via de redelijkheidstoetsing van de servicekosten en juist minder bescherming voor de huurder kan leiden.

Toetsing voorschotbedragen servicekosten

Kences onderschrijft dat het wenselijk is om het voorschot servicekosten bij te stellen als er een groot verschil bestaat tussen de door de Huurcommissie vastgestelde betalingsverplichting en de voorschotbedragen. Hierbij is het van belang te vermelden dat woningcorporaties het voorschotbedrag iets hoger stellen dan de verwachte kosten zodat een huurder bij de afrekening servicekosten een bedrag terugkrijgt in plaats van dat een huurder moet bijbetalen. Dit wordt gedaan omdat huurders (met een laag inkomen) vaak niet zijn voorbereid op een bijbetaling en hiervoor geen geld opzij hebben gezet. Een nabetaling komt dan als een onprettige verassing en kan leiden tot betalingsproblemen. Hierdoor is het wenselijk dat er ruimte blijft om enige marge bij het voorschot servicekosten te hanteren.

² Zie ook: De Groot, commentaar op art. 7:259 BW, aant. 2.19, in: J.M. Heikens e.a. (red.), *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Wolters.

³ Rb. Amsterdam (ktr.) 21 juni 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3097 ([link](#)).

⁴ Kantonrechter (ktr.) 2 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1048 ([link](#)), r.o. 52-56.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact opnemen met Jos Bakker (jos.bakker@kences.nl of 088 730 45 34).