



**Uitvoeringstoets – conceptbesluit tot wijziging van het Besluit servicekosten en conceptwetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband de modernisering van het systeem van servicekosten**

**Inhoud**

1. Inleiding & proces.....	2
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Stappen & doorlooptijd.....	3
1.3 Betrokkenen .....	3
1.4 Eerdere betrokkenheid – samenwerking BZK en Huurcommissie .....	3
1.5 Besluitvorming.....	3
2. Inhoud & uiteenzetting wijzigingen .....	4
2.1 Hoofdvraag .....	4
2.2 Afwegingskader.....	4
2.3 Overzicht van de wijzigingen .....	4
3. Impact & uitvoerbaarheid .....	5
3.1 Kwalificatie van de geschillen (geen nieuwe taak).....	5
3.2 Ingangsdatum .....	5
3.3 Geen verwachte significante stijging van het aantal zaken .....	5
3.4 Aandachtspunten.....	5
3.4.1 aandacht voor de flexibiliteit bij nieuwe ontwikkelingen .....	5
3.4.2 noodzaak tot interpretatie en mogelijke afbakeningsproblemen.....	6
3.4.3 integrale evaluatie van het wettelijk kader met betrekking tot de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex art. 7:261 BW).....	6
3.4.4 meer uitleg nodig over de verhouding tussen de maximumbedragen en de redelijkheidsnorm 7	
3.4.5 maximumbedragen – effectiviteit en uitwerking in de praktijk zijn nog onduidelijk .....	8
3.4.6 maximumbedragen – art. 7:237 lid 4 BW (nieuw) en de Prijzenwet .....	8
3.4.7 nutsvoorzieningen en overige servicekosten – nadruk op het werkelijke verbruik.....	9
3.4.8 onduidelijkheid over de voorgestelde wijzigingen in de categorie kleine herstellingen .....	9
3.4.9 huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten.....	9
3.4.10 aanpassing specificatieformulier .....	10
3.4.11 aanpassing verzoekschriften, procedures, brieven en beleid van de Huurcommissie.....	10
3.4.12 Wet goed verhuurderschap - de introductie van een verklaring over servicekosten.....	10
3.4.13 collectieve geschilbeslechting als additioneel middel .....	10
3.4.14 overgangsrecht.....	11
4. Samenvattend oordeel .....	12
4.1 Uitvoerbaarheid .....	12
4.2 Haalbaarheid .....	12
4.3 Effecten voor huurders en verhuurders en de doeltreffendheid van de voorgenomen wijzigingen .....	13

## 1. Inleiding & proces

### 1.1 Aanleiding

Uw ministerie heeft via gemeenten, huurteams en de Tweede Kamer signalen ontvangen 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.

In de jaren 2021 en 2022 heeft de Huurcommissie jaarlijks ongeveer 3.000 zaken met betrekking tot servicekosten ontvangen. Van deze 3.000 zaken resulteerden circa 2.500 in een inhoudelijke uitspraak. Door de private verhuurder is nagenoeg elke zaak verloren tegenover slechts 20% van de woningcorporaties.<sup>1</sup> De aantallen servicekostenzaken nemen toe, in 2024 wordt afgestevend op een instroom van circa 4.000 zaken. De Wet betaalbare huur (Wbh) – die naar verluidt op 1 juli 2024 in werking treedt – zal dit aantal verder doen stijgen in de komende jaren.

Het Besluit servicekosten is momenteel flexibel vormgegeven omdat het een lijst hanteert die niet uitputtend is.<sup>2</sup> Hierdoor kunnen onduidelijkheden ontstaan. 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<sup>3</sup> gevraagd de wettelijk kaders voor servicekosten scherper af te bakenen.

De voorgestelde wijzigingen zijn erop gericht om de huurder beter bescherming te bieden 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.

Het voorstel omvat het aanscherpen en moderniseren van de regels voor servicekosten. Voor zowel verhuurders als huurders is het essentieel om op de hoogte te zijn van de regels omtrent huur en servicekosten. Met het oog op het voorkomen van misbruik van servicekosten wordt voorgesteld om de lijst van zaken en diensten die als servicekosten kunnen worden doorberekend, te begrenzen. Eveneens wordt voorgesteld om het onderscheid tussen 'nutsvoorzieningen met een eigen meter' en '(overige) servicekosten' uit het Burgerlijk Wetboek (BW) te verwijderen. Verder wordt voorgesteld om het BW te wijzigen zodat het mogelijk wordt om maximale bedragen aan de verschillende servicekosten te koppelen

---

<sup>1</sup> Ook in het geliberaliseerde huursegment bestaat ruimschoots jurisprudentie waarin de verhuurder door de rechter in het ongelijk is gesteld.

<sup>2</sup> Artikel 1 van het Besluit servicekosten luidt als volgt: "De vergoeding voor de in de bij dit besluit behorende bijlage genoemde zaken en diensten wordt in ieder geval aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek."

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2022-23, 36 130, nr. 39 (Grinwis/Beckerman).

## 1.2 Stappen & doorlooptijd

De volgende fasen zijn doorlopen om tot de uitvoeringstoets te komen:

<b>1 december 2023:</b> start
<b>Week 50 en 51:</b> input ophalen bij het primaire proces
<b>Week 51 en week 1 van 2024:</b> uitwerken informatie en afstemming
<b>Week 2 van 2024:</b> aanlevering t.b.v. MT (10 januari 2024)
<b>Week 3 van 2024:</b> bespreken in het MT (16 januari 2024) en het Bestuur (18 januari 2024).
<b>Week 3 van 2024:</b> aanpassingen verwerken & definitieve uitvoeringstoets versturen naar BZK
<b>Deadline:</b> 19 januari 2024

## 1.3 Betrokkenen

De volgende afdelingen/teams zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de onderhavige uitvoeringstoets:

1. Team ontwikkeling;
2. Afdeling financiën;
3. Afdeling servicekosten.

De Dienst van de Huurcommissie heeft de onderhavige uitvoeringstoets opgesteld. Er is input opgevraagd bij de Afdeling servicekosten en de zittingsvoorzitters omtrent de uitvoerbaarheid. De financiële aspecten van de regeling zijn onderzocht door de controller van de Huurcommissie.

## 1.4 Eerdere betrokkenheid – samenwerking BZK en Huurcommissie

De Huurcommissie is nauw betrokken geweest in de totstandkoming van de voorstellen. Er hebben informele gesprekken plaatsgevonden tussen BZK en de Huurcommissie, waarbij de Huurcommissie is gevraagd om haar visie te geven op de voorstellen om de lijst van servicekosten deels te limiteren en de mogelijkheid te creëren om maximumbedragen vast te stellen. Het initiatief om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en overige servicekosten te verwijderen kwam voort uit de suggesties van de Huurcommissie.<sup>4</sup>

## 1.5 Besluitvorming

Het Bestuur van de Huurcommissie heeft de uitvoeringstoets geaccordeerd op 18 januari 2024.

---

<sup>4</sup> In paragraaf 2.3 wordt uiteengezet waarom het gewenst is om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en overige servicekosten te verwijderen.

## 2. Inhoud & uiteenzetting wijzigingen

### 2.1 Hoofdvraag

De Huurcommissie beoordeelt of de regeling begrijpelijk en uitvoerbaar is voor de Huurcommissie, huurder en verhuurder. Hierbij worden de [handelingsperspectieven](#) van het Rijksbrede programma Werk aan uitvoering meegenomen.

De conclusie van een uitvoeringstoets bevat het antwoord op de vraag of de regeling voor genoemde partijen uitvoerbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden. Als de regeling niet uitvoerbaar is, kan de Huurcommissie aangeven welke onderdelen zouden moeten wijzigen om het ontwerp alsnog uitvoerbaar te maken.

### 2.2 Afwegingskader

De Huurcommissie toetst de uitvoerbaarheid aan de hand van een aantal beoordelingspunten. Deze beoordelingspunten vormen het zogenoemde afwegingskader.

### 2.3 Overzicht van de wijzigingen

In deze paragraaf worden de voorgenomen wijzigingen samengevat. Er wordt beoogd om Het Burgerlijk Wetboek (BW), de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) en het Besluit servicekosten te wijzigen. De voorgestelde wijzigingen richten zich op het herdefiniëren en begrenzen van de categorieën servicekosten, evenals het vaststellen van maximale bedragen per categorie. De belangrijkste punten van deze voorgestelde wijzigingen worden hieronder uiteengezet.

#### 2.3.1 Limitatief maken van de categorieën servicekosten

Er wordt voorgesteld om de sommige 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 geschilbeslechting door de Huurcommissie en handhaving door gemeenten.<sup>5</sup> Dit kan helpen om een duidelijker kader te creëren en misbruik van servicekosten te voorkomen.

#### 2.3.2 Afschaffen van het onderscheid nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten

Voorts wordt voorgesteld om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten op te heffen.<sup>6</sup> Nu is het zo dat de Huurcommissie alleen de voorschotten kan toetsen voor nutsvoorzieningen met eigen meter, en dus niet voor (overige) servicekosten zoals zaken en diensten (ex art. 7:261 BW). Voor die beperking bestaat geen rechtvaardiging. Bovendien leidt het in de praktijk vaak tot verwarring, aangezien partijen doorgaans niet bekend zijn met dit onderscheid. Als gevolg van deze verwarring is een groot deel van de verzoeken tot toetsing van het voorschot niet-ontvankelijk. Als een verzoek wel ontvankelijk is, ontstaat het probleem dat partijen vaak één totaalbedrag voor het voorschot afspreken, zonder een onderverdeling te maken in nutsvoorzieningen en servicekosten. De Huurcommissie doet dan uitspraak over een deel van het totale voorschotbedrag, zonder dat kenbaar is welk deel dat is (en dus ook welk deel ongemoeid blijft). Kortom: met deze wijziging wordt beoogd om partijen beter van dienst te zijn met één integrale toets op het voorschot in plaats van enkel een beoordeling van het voorschot voor nutsvoorzieningen.

#### 2.3.3 Grondslag om maximumbedragen vast te stellen

Verder wordt in het BW een grondslag gecreëerd om bij ministeriële regeling maximumbedragen per categorie servicekosten vast te stellen, denk aan maximumbedragen voor huismeesterkosten, glasbewassing en/of kosten onderhoud tuin. Hiermee wordt getracht excessen wat betreft prijzen te voorkomen. Of er daadwerkelijk maximumbedragen zullen komen en wat deze vervolgens zullen zijn, is nog niet bekend.

---

<sup>5</sup> Sinds 1 juli 2023 kunnen gemeenten op grond van de Wet goed verhuurderschap de regels over servicekosten handhaven en verhuurders bijvoorbeeld een boete opleggen.

<sup>6</sup> Het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten werd in 2013 ingevoerd. Zie hiervoor Kamerstukken II 2012-13, 33 698, nr. 3.

### 3. Impact & uitvoerbaarheid

#### 3.1 Kwalificatie van de geschillen (geen nieuwe taak)

De voorgestelde wijzigingen van het BW en het Besluit servicekosten leveren de Huurcommissie geen nieuwe taak op. Het betreft namelijk een bestaande taak voor een bestaande doelgroep. De wijzigingen zijn relevant voor zowel de procedure ter beoordeling van de jaarafrekening (ex artikel 7:260 BW, circa 2.900 per jaar) als de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex artikel 7:261 BW, circa 100 per jaar), omdat in beide procedures het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten wordt gehanteerd.

#### 3.2 Ingangsdatum

De huidige planning is erop gericht de wijzigingen op 1 januari 2025 inwerking te laten treden.

#### 3.3 Geen verwachte significante stijging van het aantal zaken

Middels de limitering van de servicekosten kunnen huurders makkelijker achterhalen of zij voor de juiste zaken en diensten servicekosten betalen. Geschillen over zaken die evident niet als servicekosten kunnen worden aangemerkt worden zo mogelijk voorkomen. Door deze verduidelijking verwacht de Huurcommissie dat de voorgenomen wijzigingen niet zullen leiden tot een significante stijging van de zaaklast.

In paragraaf 3.4.2 zal worden gewezen op mogelijke afbakeningsproblemen die zouden kunnen ontstaan door het beoogde limitatieve karakter van het Besluit servicekosten. Dit kan (tijdelijk) resulteren in meer verzoeken, aangezien partijen mogelijk meer discussies krijgen over de vraag of een dienst onder servicekosten mag worden geschaard.<sup>7</sup> Desondanks verwacht de Huurcommissie niet dat eventuele afbakeningskwesaties zullen leiden tot een structureel hogere instroom.

Door het wegvallen van het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten, wordt de reikwijdte van de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag vergroot (zie paragraaf 2.3.2 hierboven). Dit zou kunnen leiden tot een toename van zaken. Het aantal procedures ter beoordeling van het voorschotbedrag bedraagt nu ongeveer 100 zaken per jaar. Dit is een zeer bescheiden deel van het totale aantal zaken dat de Huurcommissie per jaar behandelt. De Huurcommissie verwacht een toename van enkele honderden zaken per jaar (rond de 300/400 zaken), wegens de verruimde reikwijdte van de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag.<sup>8</sup>

#### 3.4 Aandachtspunten

In paragraaf 1.5 werd aangegeven dat de Huurcommissie betrokken is geweest bij de totstandkoming van de onderhavige voorstellen. De Huurcommissie stelt zich op het standpunt dat de voorgestelde wijzigingen geen aanzienlijke uitvoeringsproblemen zullen veroorzaken. Wel zijn er belangrijke aandachtspunten te ontdekken die in overweging dienen te worden genomen bij het besluitvormingsproces en toekomstige uitvoering.

##### 3.4.1 aandacht voor de flexibiliteit bij nieuwe ontwikkelingen

De Huurcommissie heeft thans de bevoegdheid om te beslissen dat bepaalde serviceposten die niet expliciet genoemd worden in het Besluit servicekosten toch als servicekosten aan de huurder mogen worden doorberekend.<sup>9</sup> Hiermee heeft de Huurcommissie de bevoegdheid om aanvullende serviceposten te identificeren, naast de in het Besluit servicekosten genoemde posten en kan zij inspelen op maatschappelijke en technische ontwikkelingen, nieuwe woonconcepten en bijbehorende nieuwe diensten.

---

<sup>7</sup> Deze stijging kan mogelijk deels worden toegeschreven aan het feit dat nieuwe wet- en regelgeving doorgaans in het eerste jaar tot een toename van zaken leidt. Dit is echter veelal geen blijvend of structureel effect.

<sup>8</sup> Deze stijging staat los van de al verwachte stijging van servicekostenzaken. De aantallen servicekostenzaken nemen toe, in 2024 wordt afgestevend op een instroom van circa 4.000 zaken.

<sup>9</sup> Vgl. voetnoot 2.

Door de voorgestelde wijzigingen zal het besluit gedeeltelijk een limitatief karakter krijgen. De Huurcommissie merkt evenwel op dat bepaalde categorieën in het conceptbesluit een open norm bevatten (de formulering "in elk geval"), waardoor deze categorieën niet-limitatief blijven. Het gaat om de categorieën "Roerende zaken", "Huismeester, beveiliging en huisvuil" en "Signaallevering" en "Elektronische apparatuur".<sup>10</sup> De Huurcommissie behoudt dus de bevoegdheid om de bovenstaande categorieën aan te vullen door middel van haar uitvoeringsbeleid. Hoewel de Huurcommissie hierdoor verwacht dat voldoende ruimte zal bestaan om rekening te kunnen houden met de mogelijke opkomst van nieuwe woonconcepten en bijbehorende serviceposten, vraagt zij tegelijkertijd aandacht voor de waarborging van flexibiliteit, met name bij de categorieën servicekosten die door de voorgenomen wijzigingen wel een limitatief karakter zullen krijgen.

Door de geboden flexibiliteit bij de categorieën "Roerende zaken", "Huismeester, beveiliging en huisvuil" en "Signaallevering" en "Elektronische apparatuur" verwacht de Huurcommissie niet dat het Besluit servicekosten snel gedateerd zal raken. Toch blijft er een klein risico bestaan dat sommige nieuwe woonconcepten en bijbehorende diensten onbedoeld buiten het kader van het nieuwe Besluit servicekosten zullen vallen. Derhalve is het van belang dat het Besluit servicekosten in de toekomst kan worden gewijzigd via een gelijksoortig wijzigingstraject, indien onvoorziene ontwikkelingen de introductie van nieuwe categorieën servicekosten vereisen.<sup>11</sup>

#### 3.4.2 noodzaak tot interpretatie en mogelijke afbakeningsproblemen

De voorgestelde wijzigingen kunnen mogelijk leiden tot interpretatieproblemen bij het bepalen of bepaalde kosten al dan niet binnen de vastgestelde categorieën vallen.<sup>12</sup> Dit kan resulteren in meer verzoeken, aangezien partijen mogelijk meer discussies krijgen over deze kwestie.<sup>13</sup> Het is aan de Huurcommissie en/of de kantonrechter om dergelijke geschillen te beslechten en duidelijkheid te verschaffen over de reikwijdte van de genoemde categorieën in het Besluit servicekosten. Voorheen nam de Huurcommissie ook deze taak op zich, maar nu wordt het belang van juiste interpretatie des te groter.<sup>14</sup>

#### 3.4.3 integrale evaluatie van het wettelijk kader met betrekking tot de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex art. 7:261 BW)

In paragraaf 3.3 werd aangegeven dat het aantal procedures voor de beoordeling van het voorschotbedrag (ex art. 7:261 BW) naar verwachting zal stijgen tot ongeveer 300/400 zaken per jaar. Dit onderstreept het toenemende belang van een zorgvuldige invulling van die procedure. Er dient onderzocht te worden of het huidige kader volstaat voor een goede uitvoering. Hieronder worden drie mogelijke verbeterpunten gegeven.

---

<sup>10</sup> Wat betreft deze categorieën bevat de betreffende paragraaf een opsomming met zaken en diensten waarvoor de vergoeding "in elk geval" onder deze categorie van servicekosten kunnen worden aangemerkt, maar deze lijst is niet uitputtend. Hiervoor is gekozen omdat deze categorieën zich naar hun aard niet lenen voor een limitatieve lijst.

<sup>11</sup> De Huurcommissie zal dergelijke signalen melden bij uw ministerie. Eén signaal kan zij alvast door middel van de onderhavige uitvoeringstoets meegeven. Op 12 december 2023 heeft de Huurcommissie besloten om de term "brandblussers" in het beleidsboek Servicekosten te vervangen met de term "brandbeveiligingsmiddelen". Dit besluit werd genomen omdat de term "brandblussers" te limitatief was. Er kunnen immers meerdere brandbeveiligingsmiddelen bestaan waarover partijen servicekosten willen afspreken, denk aan branddekens. Echter, in het voorgestelde wijzigingsvoorstel van het Besluit servicekosten wordt nog gesproken over "brandblussers". Derhalve adviseert de Huurcommissie om de terminologie te wijzigen in "brandbeveiligingsmiddelen".

<sup>12</sup> Er moet onderscheid worden gemaakt tussen het interpreteren van bestaande categorieën servicekosten en het introduceren van nieuwe categorieën binnen het Besluit servicekosten. In het eerste geval is geen aanpassing van het Besluit servicekosten nodig, terwijl in het laatste geval een wijziging van het Besluit noodzakelijk is, behalve als de Huurcommissie de mogelijkheid krijgt om de lijst met servicekosten zelfstandig aan te vullen. Vgl. voetnoot 10.

<sup>13</sup> In paragraaf 3.3 werd dit aspect ook genoemd. De Huurcommissie verwacht niet dat afbakeningsproblemen zullen leiden tot een structureel hogere instroom, omdat deze problematiek waarschijnlijk niet vaak zal voorkomen. Er wordt immers verwacht dat de voorgenomen wijzigingen juist voor meer duidelijkheid zullen zorgen over wat wel en niet tot de servicekosten gerekend mag worden.

<sup>14</sup> Indien interpretatieproblemen zich voordoen, is het gewenst dat de Huurcommissie haar oordeel over de kwestie of bepaalde kosten al dan niet binnen de vastgestelde categorieën vallen, vastlegt in haar beleid (codificatie). Dat zal huurders en verhuurders meer duidelijkheid verschaffen.

Art. 19 lid 3 Uhw luidt als volgt:

*"De in het tweede lid bedoelde te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter worden gesteld op het bedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke serviceposten, verhoogd met het percentage waarmee de consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten."*

De consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen is een oude index die vandaag de dag niet meer gepubliceerd wordt. Het is derhalve verstandig om deze te vervangen met een recentere index.

In de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex art. 7:261 BW) dient de verhuurder een jaarafrekening te verstrekken die niet ouder is dan drie jaar. Indien geen jaarafrekening wordt overgelegd dan worden de voorschotten "gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten".<sup>15</sup> Bij de procedures ter beoordeling van het voorschotbedrag gebeurt het regelmatig dat de eerdere jaarafrekening niet wordt verstrekt, omdat het geschil bijvoorbeeld betrekking heeft op het eerste huurjaar waarin nog geen eerdere jaarafrekening beschikbaar is. In dat geval wordt teruggevallen op de wettelijk vastgestelde verbruiksnormen zoals vastgelegd in bijlage 8 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (Urhw) en de gemiddelde prijzen die door het Nibud jaarlijks worden vastgesteld.<sup>16</sup> Het is raadzaam om de wettelijke verbruiksnormen te evalueren, zodat zeker is dat deze niet tot onbillijke uitkomsten leiden, mede gelet op de recente energieprijsstijgingen.

Bovendien wordt opgemerkt dat de huidige wetgeving beperkt is in het toestaan van verhogingen, waarbij de Huurcommissie momenteel enkel de voorschotbedragen kan aanpassen door middel van een inflatiecorrectie. In de praktijk kunnen zich echter bijzondere omstandigheden voordoen die een verhoging van de servicekosten, en daarmee het voorschotbedrag, rechtvaardigen, mogelijk zelfs boven de inflatiecorrectie. Aangezien de bevoegdheid van de Huurcommissie om de voorschotbedragen te verhogen beperkt is, bestaat het gevaar dat het voorschotbedrag niet voldoende aansluit op de werkelijke kosten. Hierdoor lopen huurders het risico geconfronteerd te worden met buitengewoon hoge en onverwachte nabetalingen na afloop van het boekjaar en eventuele ongewenste procedures. De Huurcommissie doet daarom een beroep op uw ministerie om nader onderzoek te verrichten naar gepaste wijzigingen in de bovenstaande wettekst, met name in het onderstreepte zinsdeel, ten einde de Huurcommissie meer beleidsruimte te geven. Op deze wijze verkrijgt de Huurcommissie de bevoegdheid om in uitzonderlijke gevallen verhogingen, die de grenzen van een algemeen inflatiepercentage overschrijden maar wel redelijk en noodzakelijk zijn om huurders te behoeden voor aanzienlijke nabetalingen, als gerechtvaardigd te beschouwen.

#### 3.4.4 meer uitleg nodig over de verhouding tussen de maximumbedragen en de redelijkheidsnorm

De Huurcommissie staat positief tegenover het voorstel om in het Burgerlijk Wetboek een basis te creëren voor het vaststellen van maximumbedragen per categorie servicekosten via een ministeriële regeling. Echter, hierbij dient aandacht te worden besteed aan een potentieel neveneffect. Het vastleggen van maximale bedragen kan verhuurders stimuleren om kosten te verhogen tot net onder de vastgestelde limieten, zelfs als deze kosten eigenlijk niet redelijk zijn.

De Huurcommissie benadrukt dat het zeer wenselijk is om in de begeleidende documenten, denk aan de Memorie van Toelichting, en in de verdere communicatie over de voorgenomen wijzigingen

---

<sup>15</sup> Zie artikel 19 lid 3 Uhw.

<sup>16</sup> Art. 14a jo. Bijlage VIII van de Urhw. In bijlage 8 van de Urhw staat het volgende: "hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het CBS, die per jaar verschillen." CBS publiceert geen gemiddelde prijzen meer. Dit dient vervangen te worden met een verwijzing naar de cijfers van het Nibud.

te verduidelijken dat de toekomstige maximumbedragen de huidige redelijkheidstoets van de Huurcommissie niet vervangen, maar juist aanvullen. Het blijft de taak van de Huurcommissie om de redelijkheid van de servicekosten te toetsen, waarbij zij controleert of de in rekening gebrachte kosten in verhouding staan tot de werkelijk gemaakte kosten die op de onderliggende facturen staan vermeld (c.q. de redelijkheidstoets).<sup>17</sup> De maximumbedragen zijn bedoeld om buitensporig hoge servicekosten te beteugelen. Met andere woorden, de Huurcommissie blijft de redelijkheidstoets hanteren en de vastgestelde maximumbedragen zullen fungeren als basis voor een aanvullende toets.

#### 3.4.5 maximumbedragen – effectiviteit en uitwerking in de praktijk zijn nog onduidelijk

Zoals hierboven is uitgelegd is het voorstel om het mogelijk te maken om via een ministeriele regeling maximumbedragen vast te stellen per categorie servicekosten. Dit is tamelijk vrijblijvend geformuleerd in de Memorie van Toelichting (zie pagina 8):

*"Indien het noodzakelijk blijkt om regels te stellen aan de berekeningswijze en het maximum van de servicekosten in de verschillende categorieën, kan de minister besluiten dit in een ministeriële regeling op te nemen. Vanzelfsprekend zullen door middel van deze regeling binnen het huurrecht geen maximumtarieven worden gesteld aan het leveren van nutsvoorzieningen door bedrijven en instanties."*

Het doet de vraag rijzen of er daadwerkelijk maximumbedragen zullen worden geïntroduceerd. Ook is het onduidelijk hoe deze bedragen worden bepaald en met welke regelmaat ze worden geëvalueerd. Het is ten eerste aan te bevelen om dit nader toe te lichten, eventueel in de Memorie van Toelichting.

Daarnaast twijfelt de Huurcommissie aan de doeltreffendheid van maximumbedragen. Dergelijke limieten zijn specifiek ontworpen om buitensporigheden tegen te gaan, maar zullen naar alle waarschijnlijkheid weinig voordelen bieden aan de meerderheid van huurders.

#### 3.4.6 maximumbedragen – art. 7:237 lid 4 BW (nieuw) en de Prijzenwet

In de Memorie van Toelichting<sup>18</sup> bij het wetsvoorstel dat in 2013 leidde tot wijziging van het BW en de Uhw staat het volgende:

*"De voorgestelde wijziging in artikel 7:259, lid 1, BW houdt in dat de betalingsverplichting voor de servicekosten op een andere wijze wordt geregeld. Het huidige wettelijke uitgangspunt dat de betalingsverplichting van de huurder in eerste instantie bestaat uit hetgeen partijen daaromtrent zijn overeengekomen, en pas bij gebreke van overeenstemming het in overeenstemming met de wettelijke voorschriften geldende bedrag dan wel een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten, blijft gehandhaafd voor de kosten voor nutsvoorzieningen (gas, water en licht op een individuele meter). De verhuurder kan aan de huurder ten hoogste de vergoedingen in rekening brengen die ingevolge wettelijke voorschriften kunnen worden berekend. De term «wettelijke voorschriften» duidt op bepalingen ingevolge de Prijzenwet. Indien krachtens die wet maximumprijzen worden gehanteerd, kan de huurcommissie de kosten voor nutsvoorzieningen niet hoger stellen dan de prijzen die voortvloeien uit die voorschriften."*

De Prijzenwet geeft de mogelijkheid om prijsplafonds te introduceren voor bepaalde diensten of zaken ter beperking van potentiële inflatie die voortvloeit uit bredere marktdynamieken, terwijl de voorgestelde wijziging in het nieuwe art. 7:237 lid 4 BW gericht is op het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van servicekosten. Het is wenselijk om de verhouding tussen het nieuwe art. 7:237 lid 4 BW en de Prijzenwet nader toe te lichten in de Memorie van Toelichting.

<sup>17</sup> Daarnaast toets de Huurcommissie of de huurder en verhuurder overeengekomen zijn dat kosten nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten voor rekening van huurder komen. Als dat niet het geval is, bestaat er geen juridische basis voor een betalingsverplichting voor de huurder. De Huurcommissie toetst ook of de zaken of diensten waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht onder het wettelijke begrip "nutsvoorzieningen of servicekosten" vallen en dus juridisch gezien als servicekosten mogen worden doorberekend. De redelijkheidstoets vloeit voort uit art. 18, tweede en derde lid, van de Uhw.

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2012-13, 33 698, nr. 3.



#### 3.4.7 nutsvoorzieningen en overige servicekosten – nadruk op het werkelijke verbruik

Zoals in paragraaf 2.3 werd aangegeven, houden de voorgenomen wijzigingen in dat het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met eigen meter en (overige) servicekosten zal verdwijnen. Na doorvoering van de voorgenomen wijzigingen vallen beide soorten servicekosten onder de algemene noemer "servicekosten". Het wegvallen van het onderscheid kan verhuurders aanmoedigen om meer kosten onder de noemer van servicekosten te plaatsen, waardoor huurders mogelijk meer betalen voor servicekosten die voorheen onder de categorie nutsvoorzieningen vielen. Echter, de wijziging neemt niet weg dat de meterstanden leidend blijven indien de woning beschikt over een individuele meter (c.q. het werkelijke verbruik en de werkelijk gemaakte kosten). Volgens de Huurcommissie is het ten eerste aan te bevelen om in de begeleidende documenten, denk aan de Memorie van Toelichting, te verduidelijken dat de verwijdering van het onderscheid niets afdoet aan het uitgangspunt dat de in rekening gebrachte servicekosten gebaseerd moeten zijn op de werkelijk gemaakte kosten en het werkelijke verbruik.

#### 3.4.8 onduidelijkheid over de voorgestelde wijzigingen in de categorie kleine herstellingen

In de Nota van Toelichting staat het volgende:

*"Tevens zijn er wijzigingen doorgevoerd in de categorieën warmtevoorzieningen, elektriciteit, gas en water, roerende zaken, kleine herstellingen, signaalleveringen en verzekeringen. De categorieën elektronische apparatuur en administratiekosten blijven ongewijzigd."*

De wijzigingen t.a.v. de categorie kleine herstellingen worden echter niet vermeld in het conceptbesluit.<sup>19</sup> Het is derhalve onduidelijk welke wijzigingen worden voorgesteld t.a.v. kleine herstellingen.

#### 3.4.9 huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten

Met het conceptbesluit wordt beoogd om in paragraaf 5 van het Besluit servicekosten de volgende serviceposten samen te voegen: huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten. Dat is een vrij grote categorie, die met de huidige formulering tamelijk willekeurig en onbegrensd is. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over zowel "onderhoudscontracten" als "onderhoudscontracten met een 24-uursservice":

##### **"5. Huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten**

*In het kader van toezicht, veiligheid, de uitvoering van onderhoudscontracten en personele ondersteuning bij de bewoning:*

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;*
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;*
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;*
- d. het verspreiden van post;*
- e. het beschikken over een onderhoudscontract met een 24-uursservice;*
- f. het uitvoeren van beveiligingswerkzaamheden ten aanzien van het gebouw;*
- g. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval;<sup>20</sup>*
  - 1° het verrichten van de ten laste van huurders komende kleine herstellingen; en*
  - 2° het verstrekken van vuilniszakken, het in gebruik geven van een vuilniscontainer en het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt"*

<sup>19</sup> Zie artikel 1 onder B van het conceptbesluit. Paragraaf 4 (kleine herstellingen) en de daarop betrekking hebbende wijzigingen worden niet weergegeven.

<sup>20</sup> De Huurcommissie merkt op dat de in sub g de formulering "waaronder in elk geval" wordt gebruikt (een niet-limitatief karakter). Dit betekent dat sub g als een restcategorie fungeert waar alle overige diensten onder kunnen vallen, zelfs wanneer deze buiten de beschrijvingen van sub a t/m f vallen. Zie ook paragraaf 3.4.1 hierboven waarin de Huurcommissie aandacht vraagt voor de waarborging van flexibiliteit.

De huidige formulering lijkt te suggereren dat de uitvoering van ieder onderhoudscontract mag worden doorberekend aan de huurder.<sup>21</sup> Dat is niet het geval. De kosten van een onderhoudscontract die zien op de uitvoering van kleine herstellingen of een 24-uursservice mogen aan de huurder(s) worden doorberekend.<sup>22</sup> Onderhoudscontracten die zien op groot onderhoud komen altijd voor rekening van de verhuurder.

Een huismeester of beveiliging is vaak in dienst bij een verhuurder, terwijl de term onderhoudscontract juist impliceert dat een extern bedrijf het onderhoud verricht. Het kan daarom raadzaam zijn om de onderhavige categorie op te splitsen in twee aparte categorieën. Er kan gedacht worden aan één categorie genaamd huismeester en beveiliging, en één genaamd onderhoudscontracten met een 24-uursservice. De onderhoudscontracten voor kleine herstellingen, niet gekenmerkt door een 24-uursservice, kunnen eventueel onder de categorie kleine paragraaf 4 genaamd "kleine herstellingen" worden geschaard.<sup>23</sup>

#### 3.4.10 aanpassing specificatieformulier

Door de verwijdering van het onderscheid tussen nutsvoorzieningen met eigen meter en (overige) servicekosten, dient het formulier "specificatie servicekosten"<sup>24</sup> ook aangepast te worden, zodat deze niet alleen betrekking heeft op de servicekosten die voorheen onder de categorie (overige) servicekosten vielen. In het huidige formulier wordt de term nutsvoorzieningen nog gebruikt. Dit moet vervangen worden door de term servicekosten. Huurcommissie zal uw ministerie consulteren om deze aanpassingen te realiseren.

#### 3.4.11 aanpassing verzoekschriften, procedures, brieven en beleid van de Huurcommissie

Daarnaast dient de Huurcommissie tijdig haar verzoekschriften, brieven, het Beleidsboek Servicekosten en de website aan te passen om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en andere servicekosten te verwijderen. Tevens moet de procedure voor de beoordeling van voorschotten worden uitgebreid, zodat huurders alle voorschotten kunnen laten toetsen. Deze voorgestelde wijzigingen zullen naar verwachting op 1 januari 2025 van kracht worden. Dit biedt de Huurcommissie (vooralsnog) voldoende tijd om in 2024 de nodige aanpassingen door te voeren. Dit blijft echter afhankelijk van het moment waarop de parlementaire behandeling wordt afgerond en de tijd die daarna beschikbaar is voor de Huurcommissie om de implementatie uit te voeren.

#### 3.4.12 Wet goed verhuurderschap - de introductie van een verklaring over servicekosten

De Huurcommissie heeft geconstateerd dat de VNG in haar reactie op het voorstel vraagt om – in het kader van de Wet goed verhuurderschap, zoals die sinds 1 juli 2023 luidt – de mogelijkheid van een verklaring als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte over servicekosten te introduceren. De Huurcommissie gaat daarover graag met uw ministerie en de VNG in gesprek. De Huurcommissie vindt het van groot belang dat gemeenten goed zijn uitgerust om de regels over servicekosten te kunnen handhaven. Tegelijkertijd vraagt de Huurcommissie aan uw ministerie en de VNG om tijdens die gesprekken gezamenlijk de noodzakelijkheid van een verklaring over servicekosten te bepalen en rekening met de uitvoeringsgevolgen voor de Huurcommissie te houden.

#### 3.4.13 collectieve geschilbeslechting als additioneel middel

De voorgestelde wet- en regelgeving streeft ernaar huurders beter te beschermen tegen onrechtmatige toepassing van servicekosten. Versterking van het instrument van collectieve geschilbeslechting zal huurders aanvullende bescherming bieden, vooral bij grootschalige en

---

<sup>21</sup> Zie de algemene term "onderhoudscontracten" in de eerste zin van paragraaf 5 van het ontwerpbesluit.

<sup>22</sup> De kosten voor een 24-uursservice hebben betrekking op de extra service, zijnde de continue beschikbaarheid van de onderhoudsservice.

<sup>23</sup> Hierbij dient opgemerkt te worden dat het altijd een uitdaging blijft om helder afgebakende categorieën te definiëren omdat sprake is van overlap tussen de genoemde categorieën en omdat de realiteit niet altijd overeenkomt met de theoretische modellen. Hoe specifieker de definities, hoe groter het risico dat zaken buiten de definitiekaders vallen. De hier genoemde suggestie moet daarom slechts gezien worden als één van de mogelijke oplossingsrichtingen.

<sup>24</sup> Art. 14 jo. Bijlage VII van de Urhw.

gelijksoortige geschillen.<sup>25</sup> Het is opmerkelijk dat de bestaande mogelijkheid van collectieve geschilbeslechting, zoals vastgelegd in artikel 9a Uhw, in de praktijk zelden wordt benut.<sup>26</sup> Naast het versterken van de huurderspositie, kan collectieve geschilbeslechting ook dienen als een effectief middel om de toenemende instroom van zaken te beteugelen.<sup>27</sup> Om deze reden verzoekt de Huurcommissie uw ministerie onderzoek te verrichten naar de wenselijke verbeteringen in het wettelijk kader van collectieve geschilbeslechting, zoals vastgelegd in artikel 9a Uhw. Het doel is om de Huurcommissie een duidelijker kader te verschaffen voor een effectievere inzet van collectieve geschilbeslechting in het belang van zowel huurders als verhuurders. De Huurcommissie staat open voor een gesprek met uw ministerie om gezamenlijk tot passende verbeteringen te komen.

#### 3.4.14 overgangsrecht

De voorgestelde wet- en regelgeving lijkt van toepassing te zijn op zowel bestaande als nieuwe contracten.<sup>28</sup> Dit impliceert dat partijen hun contracten moeten wijzigen. Het is de vraag of dat haalbaar en wenselijk is. Indien deze wet- en regelgeving alleen voor nieuwe contracten geldt, dan moet de Huurcommissie twee verschillende wettelijke kaders toepassen voor oude en nieuwe contracten. Het is ten eerste aan te bevelen om in de Memorie van Toelichting expliciet aan te geven of sprake is van overgangsrecht, om onduidelijkheden voor huurders, verhuurders en de Huurcommissie te voorkomen.

---

<sup>25</sup> Dergelijke geschillen doen zich doorgaans voor binnen complexen en keren vaak jaarlijks terug. Bij een collectief verzoek wordt één gezamenlijke procedure gevolgd, waarbij huurders doorgaans worden bijgestaan door dezelfde gemachtigde. Het collectief aanhangig maken van een geschil vergroot de efficiëntie en effectiviteit van het juridische proces voor zowel huurders als verhuurders. Doordat meerdere huurders hun krachten bundelen, ontstaat er een gecoördineerde aanpak, wat de procedure overzichtelijker maakt. Dit resulteert vaak in tijds- en kostenbesparingen voor alle betrokken partijen. Daarnaast biedt gezamenlijke vertegenwoordiging door één gemachtigde een uniforme en consistente presentatie van de argumenten namens de huurders. Dit vermindert de kans op tegenstrijdige standpunten en vergroot de juridische slagkracht van het collectief.

<sup>26</sup> Dit komt vooral door de onduidelijke formulering van art. 9a Uhw. De relatie tussen het eerste en tweede lid van dit artikel is niet helder geformuleerd. Het blijft onduidelijk of zaken collectief behandeld mogen worden wanneer niet de helft van alle bewoners van het complex een verzoek heeft ingediend (zoals vereist in lid 1). De term 'groep van woonruimte' in lid 2 suggereert echter dat collectieve behandeling nog steeds mogelijk is, zelfs als niet de helft van de bewoners van het complex een verzoek indient.

<sup>27</sup> In paragraaf 1.1. werd aangegeven dat de aantallen servicekostenzaken toenemen. In 2024 wordt afgestevend op een instroom van circa 4.000 zaken. De Wet betaalbare huur (Wbh) – die naar verluidt op 1 juli 2024 in werking treedt – zal dit aantal verder doen stijgen in de komende jaren.

<sup>28</sup> Hoofdstuk 4 van de Memorie van Toelichting lijkt te impliceren dat er geen sprake is van overgangsrecht.

## 4. Samenvattend oordeel

### 4.1 Uitvoerbaarheid

Er wordt geconcludeerd dat de wijziging van het Besluit servicekosten, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen uitvoerbaar zijn voor de Huurcommissie. Wel zijn er belangrijke aandachtspunten in de onderhavige uitvoeringstoets gesignaleerd die in overweging dienen te worden genomen bij het besluitvormingsproces en toekomstige uitvoering:

1. De Huurcommissie vraagt aandacht voor de waarborging van flexibiliteit. Er blijft een klein risico bestaan dat sommige nieuwe woonconcepten en bijbehorende diensten onbedoeld buiten het kader van het nieuwe Besluit servicekosten zullen vallen, omdat sommige categorieën servicekosten een limitatief karakter zullen krijgen. Derhalve is het van belang dat het Besluit servicekosten in de toekomst kan worden gewijzigd via een gelijksoortig wijzigingstraject, indien onvoorziene ontwikkelingen de introductie van nieuwe categorieën servicekosten vereisen.
2. Het is ten eerste aan te bevelen om het wettelijk kader van de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag (ex art. 7:261) integraal te evalueren, zodat leemten en gedateerde aspecten worden geadresseerd. Zie paragraaf 3.4.3 waarin drie mogelijke verbeterpunten worden gegeven. Door de verruimde reikwijdte van de procedure ter beoordeling van het voorschotbedrag zal deze procedure vaker worden ingezet, en komt het belang van een duidelijk, bruikbaar en actueel juridisch kader meer op de voorgrond te staan.
3. Het is raadzaam om de verhouding tussen de toekomstige maximumbedragen en de Prijzenwet te verduidelijken. Hetzelfde geldt voor de verhouding tussen de toekomstige maximumbedragen en de redelijkheidstoets. Het is zeer wenselijk om te expliciteren dat de maximumbedragen de grondslag vormen voor een aanvullende toets. Het gegeven dat de kosten onder de maximumbedragen liggen, betekent niet automatisch dat de kosten redelijk zijn. De Huurcommissie zal de servicekosten toetsen aan de toekomstige maximumbedragen en zal daarnaast de redelijkheidstoets blijven hanteren, waarbij wordt onderzocht de in rekening gebrachte kosten in verhouding staan tot de werkelijk gemaakte kosten.
4. Ondanks de voorgenomen afschaffing van het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten, blijft het van belang dat verhuurders hun afrekeningen baseren op het daadwerkelijke verbruik. Als er een individuele meter in de woning aanwezig is, blijven de meterstanden leidend, ook als de categorie nutsvoorzieningen wegvalt. Volgens de Huurcommissie is het raadzaam om dit te verduidelijken in de begeleidende documenten, denk aan de Memorie van Toelichting.
5. Het is aan te raden om de categorie "huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten" te herzien en mogelijk op te delen in kleinere categorieën, waardoor de indeling coherenter zal zijn. Ook is het raadzaam om inzicht te geven in de beoogde wijzigingen t.a.v. de categorie kleine herstellingen.
6. Het is ten eerste aan te bevelen om te expliciteren of sprake is van overgangsrecht.
7. Verder gaat de Huurcommissie graag met uw ministerie in gesprek over de benodigde aanpassingen in het formulier genaamd "specificatie servicekosten", de wenselijkheid van een verklaring over servicekosten (i.h.k.v. de Wet goed verhuurderschap) en de versterking van collectieve geschilbeslechting.

### 4.2 Haalbaarheid

In paragraaf 3.4.11 werd aangegeven dat de Huurcommissie (vooralnog) voldoende tijd zal hebben om de benodigde aanpassingen door te voeren. Dit blijft echter afhankelijk van het moment waarop de parlementaire behandeling wordt afgerond en de tijd die daarna beschikbaar is voor de Huurcommissie om de implementatie uit te voeren. In paragraaf 3.3 werd vermeld dat de wijzigingen naar verwachting zullen leiden tot 300/400 extra zaken, wat geen explosieve stijging behelst.<sup>29</sup> De implementatie lijkt dus haalbaar te zijn.

<sup>29</sup> Wel merkt de Huurcommissie op dat deze stijging bovenop de reeds verwachte stijging komt. In 2024 wordt afgestevend op een instroom van circa 4.000 zaken. De Wet betaalbare huur (Wbh) – die naar verluidt op 1 juli 2024 in werking treedt – zal dit aantal verder doen stijgen in de komende jaren.

#### **4.3 Effecten voor huurders en verhuurders en de doeltreffendheid van de voorgenomen wijzigingen**

Verwacht wordt dat de voorgestelde wijziging, die tot doel heeft om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en overige servicekosten te elimineren, zal zorgen voor meer duidelijkheid.<sup>30</sup> De positie van huurders zal naar alle waarschijnlijkheid worden versterkt door de duidelijkere afbakening van wat wel en niet onder de noemer van servicekosten mag worden doorberekend. Naar verwachting zal de zelfredzaamheid van partijen toenemen, mits zij goed op de hoogte zijn van hun rechten en de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen als zij niet zelfstandig tot een oplossing van hun geschil kunnen komen. Echter, de Huurcommissie wijst erop dat, ondanks de beoogde wijzigingen, vraagstukken omtrent afbakening en daaropvolgende discussies over de toelaatbaarheid van bepaalde kosten (als servicekosten) zullen blijven voortbestaan. Het afbakenen van de categorieën servicekosten zal daarom beperkt effectief zijn in het voorkomen van geschillen.

De Huurcommissie is minder positief over het voorstel om in de wet op te nemen dat per ministeriële regeling maximumbedragen kunnen worden vastgesteld voor de verschillende categorieën servicekosten. In paragraaf 3.4.5 werd aangegeven dat de Huurcommissie twijfelt aan de doeltreffendheid van maximumbedragen. Dergelijke limieten zijn specifiek ontworpen om buitensporigheden tegen te gaan, maar zullen naar alle waarschijnlijkheid weinig voordelen bieden aan de meerderheid van huurders. Daarnaast is het onzeker of er daadwerkelijk maximumbedragen zullen worden geïntroduceerd, aangezien de voorgestelde wijziging slechts een bevoegdheid schept om per ministeriële regeling dergelijke limieten vast te stellen.

Het is denkbaar dat er meer discussies ontstaan tussen huurders en verhuurders over de vraag of een bepaalde servicepost mag worden doorbrekend aan huurder, wat (tijdelijk) zou kunnen leiden tot meer servicekostengeschillen.<sup>31</sup> De geschillen kunnen voorts worden voorgelegd aan de Huurcommissie en/of de kantonrechter.

In paragraaf 3.4.1 werd aangegeven dat de Huurcommissie verwacht voldoende ruimte te hebben om rekening te houden met de mogelijke opkomst van nieuwe woonconcepten en bijbehorende diensten, wegens het niet-limitatieve karakter van de categorieën "Roerende zaken", "Huismeester, beveiliging en huisvuil" en "Signaallevering" en "Elektronische apparatuur" in het conceptbesluit. Toch blijft er een klein risico bestaan dat sommige nieuwe woonconcepten en bijbehorende diensten onbedoeld buiten het kader van het nieuwe Besluit servicekosten zullen vallen. Om de potentiële nadelige gevolgen hiervan te voorkomen is het van belang dat het Besluit servicekosten in de toekomst kan worden gewijzigd via een gelijksoortig wijzigingstraject, indien onvoorziene ontwikkelingen de introductie van nieuwe categorieën servicekosten vereisen.

Volledigheidshalve merkt de Huurcommissie op dat het succes van de voorgestelde wijzigingen staat of valt met de mate van publiciteit die het toekomt. Het is derhalve raadzaam om ervoor te zorgen dat er voldoende media-aandacht wordt gegenereerd en dat huurders en verhuurders goed geïnformeerd worden over de voorgenomen wijzigingen. Daarbij is het van belang om ook te benadrukken dat de partijen naar de Huurcommissie kunnen stappen als zij gezamenlijk geen oplossing voor hun geschil kunnen vinden.

---

<sup>30</sup> Zie paragraaf 2.3 hierboven, waarin werd uitgelegd dat het verwijderen van het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten veel onduidelijkheid wegneemt voor alle betrokkenen (huurders, verhuurders en de Huurcommissie). Partijen spreken vaak één totaalbedrag af voor het voorschot, zonder een onderverdeling te maken in nutsvoorzieningen en servicekosten. De Huurcommissie doet dan uitspraak over een deel van het totale voorschotbedrag, zonder dat kenbaar is welk deel dat is (en dus ook welk deel ongemoeid blijft). De Huurcommissie verwelkomt daarom het voorstel om het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten te verwijderen.

<sup>31</sup> Zie ook paragraaf 3.3.