

Beleidsboek servicekosten



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders





Voorwoord



De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over de betalingsverplichting met betrekking tot servicekosten en over het zogenoemde voorschotbedrag kosten nutsvoorzieningen. Bij de uitvoering van deze taak is zij gebonden aan wet- en regelgeving. De relevante wettelijke bepalingen zijn als bijlagen in dit beleidsboek opgenomen. Deze wettelijke bepalingen vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit uitvoeringsbeleid vormt het onderwerp van dit beleidsboek. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie vanuit gaat. De Huurcommissie zal dus handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover het voorliggende geschil dat rechtvaardigt.

Dit beleidsboek is van toepassing op verzoekschriften die op of na 1 januari 2024 worden ingediend bij de Huurcommissie. Het beleidsboek “Nutsvoorzieningen en servicekosten” versie 1 juli 2023 blijft van toepassing op verzoekschriften die vóór 1 januari 2024 zijn ingediend.

Het bestuur van de Huurcommissie,
d.d. 1 januari 2024



Versiebeheer

Wijzigingen per 1 januari 2024

Aanpassingen

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2023. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd:

- De (verbruiks)normen van het Nibud voor het boekjaar 2023 zijn toegevoegd. Dit zijn de normen die de Huurcommissie onder meer hanteert voor de uitvoering van de redelijkheidstoets. Het Nibud heeft voor zowel gas als elektriciteit twee gemiddelde tarieven gepubliceerd voor het jaar 2023. Dit komt omdat de overheid per 1 januari 2023 prijsplafonds heeft geïntroduceerd voor gas en elektriciteit. Voor elk verbruik tot 1.200 kubieke meter gas en 2.900 kWh aan stroom betaalt de gebruiker een vaste prijs (1,45 euro per kuub en 0,40 euro per kWh). Voor elk verbruik dat uitstijgt boven deze grenzen hanteert het Nibud hogere tarieven (1,77 euro per kuub en 0,45 euro per kWh). De Huurcommissie heeft de methodiek van het Nibud overgenomen in het beleidsboek Servicekosten. Zie bladzijden 14, 17 en 20.
- De graaddagen van het jaar 2023 zijn toegevoegd. Zie bladzijde 16.
- De Huurcommissie heeft in het beleidsboek opgenomen welke gegevens zij opvraagt bij de verhuurder als de huurder de huismeesterkosten betwist. De volgende gegevens worden opgevraagd; functieomschrijving, facturen dienstverleningsbedrijf en urenverantwoording/kosten eigen beheer. Ook heeft de Huurcommissie inzichtelijk gemaakt welk afwegingskader zij gebruikt bij de beoordeling van de huismeesterkosten. De Huurcommissie betreft bij haar oordeel de bezwaren van huurder en de bovengenoemde gegevens die de verhuurder levert. Zie bladzijde 32.
- In het beleidsboek is opgenomen hoe de Huurcommissie oordeelt over reparatie-, leverings-, en montagekosten. Eventuele reparatiekosten worden geacht te zijn inbegrepen bij de gebruiksvergoeding voor roerende zaken. Daarom kan de verhuurder geen extra reparatiekosten in rekening brengen bovenop de overeengekomen gebruiksvergoeding. De leveringskosten en montagekosten van roerende zaken mogen aan huurder worden doorberekend, mits deze redelijk zijn. Zie bladzijde 27.
- In het beleidsboek van 1 jul 2023 stond dat verhuurders een gebruiksvergoeding kunnen vragen voor "brandblussers". In deze versie is verduidelijkt dat het ook mogelijk is om een gebruiksvergoeding te vragen voor overige roerende brandbeveiligingsmiddelen, denk aan blusdekens. Voor de levensduur van brandbeveiligingsmiddelen gaat de Huurcommissie in beginsel uit van tien jaar. Zie bladzijden 27 en 28.
- Wegens een wijziging van het Bouwbesluit zijn eigenaren verplicht om in bestaande bouw op iedere bouwlaag (iedere verdieping inclusief de begane grond), De Huurcommissie heeft in deze versie van het beleidsboek opgenomen dat de verhuurder geen kosten mag doorberekenen aan de huurder voor rookmelders. Volgens de wetgever kan de huurder wel worden aangesproken op het vervangen van de batterijen. Het is mogelijk dat huurder en verhuurder hierover onderling afspraken maken, waardoor servicekosten in rekening kunnen worden gebracht voor vervanging van batterijen als kleine herstelling. Zie bladzijde 27.

- De Huurcommissie heeft nieuw beleid opgesteld over zonnepanelen. De teruglevering van de zonnestroom komt in beginsel ten goede aan de huurder. Daarnaast is uitgelegd hoe de Huurcommissie bepaalt of zonnepanelen roerend of onroerend zijn. Zie bladzijden 26, 27, 28, 36 en 37.
- In het beleidsboek is opgenomen dat de Huurcommissie uitgaat van een levensduur van vijftien jaar voor zonnepanelen. Dit is relevant voor de berekening van de toegestane verbruiksvergoeding voor zonnepanelen. Zie bladzijde 28.

Wijzigingen per 1 juli 2023

Het beleidsboek is op 1 juli 2023 op de onderstaande punten gewijzigd:

- Wijziging van de (verbruiks)normen van het Nibud voor het boekjaar 2022. Dit zijn de normen die de Huurcommissie onder meer hanteert voor de uitvoering van de redelijkheidstoets. In de vorige versie van het beleidsboek waren de gehanteerde (verbruiks)normen voor het boekjaar 2022 gebaseerd op de gegevens van het Nibud van januari 2022. Het bestuur heeft besloten om voor de jaren 2022 en 2023 de gegevens van het Nibud te hanteren die respectievelijk in juli 2022 en juli 2023 zijn gepubliceerd. Op deze wijze kan de Huurcommissie bij de beoordeling rekening houden met de hogere energieprijzen die in de loop van 2022 zijn ontstaan. Zie bladzijden 14 en 17.
- Toevoeging van de graaddagen voor het boekjaar 2022. Zie bladzijde 16.
- Verwijdering van paragraaf 3.3 genaamd "maximumtarieven Warmtewet". De maximumtarieven in de Warmtewet zijn namelijk sinds 1 juli 2019 niet meer relevant voor het vaststellen van de betalingsverplichting t.a.v. de servicekosten. Zie bladzijde 22 van het beleidsboek Servicekosten (versie 1 juli 2022).
- Verwijdering van het inflatiepercentage van 3 procent in het kader van de procedure ter beoordeling van het maandelijkse voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen (ex 7:261 BW).
- Door de huidige inflatiecijfers is het hanteren van een inflatiepercentage van 3 procent niet meer redelijk. Zie bladzijde 21.
- Verduidelijking dat het doorberekenen van de kosten voor schilderwerkzaamheden aan de huurder overeengekomen moet zijn tussen partijen. Zie bladzijde 31.
- Vaststelling van het maximale uurtarief voor huismeesters voor de jaren 2023 en 2024 op € 40,00. Zie bladzijde 32.
- Verduidelijking dat de verhuurder ook administratiekosten in rekening mag brengen als de afrekening niet tijdig is verstrekt. Zie bladzijde 33.
- Toevoeging van een maximumbedrag voor administratiekosten van € 75,00 per afrekening per woonruimte. Zie bladzijde 33

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Versiebeheer	4
Wijzigingen per 1 januari 2024	4
Wijzigingen per 1 juli 2023	5
Hoofdstuk 1 – Inleiding	8
Hoofdstuk 2 – Algemene informatie	9
2.1 Kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter en (overige) servicekosten	9
2.2 Betalingsverplichting en voorschotbedrag	9
2.3 Taakopdracht van de Huurcommissie	10
2.3.1 Betalingsverplichting nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten	10
2.3.2 Voorschotbedrag kosten nutsvoorziening met eigen meter	10
Hoofdstuk 3 – Kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter	12
3.1 Gas (stookkosten met een eigen meter)	13
3.1.1 Meterstanden ontbreken	14
3.1.2 Meterstanden in twijfel getrokken	15
3.1.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden	15
3.2 Elektriciteit (met een eigen meter)	16
3.2.1 Meterstanden ontbreken	16
3.2.2 Meterstanden in twijfel getrokken	18
3.2.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden	18
3.3 Water (met een eigen meter)	19
3.3.1 Meterstanden ontbreken	19
3.3.2 Meterstanden in twijfel getrokken	20
3.3.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden	20
3.4 Voorschotbedrag nutsvoorzieningen	21
Hoofdstuk 4 – (Overige) servicekosten	22
4.1 Werkelijk gemaakte kosten	22
4.2 Nutsvoorzieningen zonder eigen meter	23
4.2.1 Verdeelsleutels	23
4.2.2 Factuurperiode of huurperiode is korter dan twaalf maanden	24
4.3 Overige zaken en diensten	24
4.3.1 Warmtevoorzieningen	25
4.3.2 Nutsvoorzieningen	26
4.3.3 Roerende zaken	26
4.3.4 Kleine herstellingen	28
4.3.5 Huisvuil	31

4.3.6	Huismeester	31
4.3.7	Signaallevering	32
4.3.8	Elektronische apparatuur	33
4.3.9	Verzekeringen	33
4.3.10	Gemeenschappelijke ruimten	33
4.3.11	Administratiekosten	33
	Als aanvulling van de Huurcommissie op het Besluit servicekosten:	34
4.3.12	Onderhoudscontracten met een 24-uurservice	34
4.3.13	Fondsen	34
	Geen servicekosten zijn:	34
4.3.14	Leegstandsderiving	34
4.3.15	Belastingen en heffingen	34
4.3.16	Zorgkosten	34
	Hoofdstuk 5 – Specifieke kwesties	35
5.1	Eigendomsoverdracht	35
5.2	Afwijkende afrekenperiode	36
5.3	Teruglevering bij zonnepanelen	36
	Hoofdstuk 6 – Procedureregels	38
6.1	Afrekening servicekosten: verplichtingen huurder en verhuurder	38
6.1.1	De afrekening is verstrekt – verplichting om eerst bezwaar te maken	38
6.1.2	Geen afrekening – verplichting jaarafrekening opvragen	39
6.1.3	Termijnen en uiterlijke verzoekdatum	39
6.1.4	Minimumbedrag betwiste kosten	40
6.2	Afrekening servicekosten: informatie van de verhuurder	40
6.2.1	Aanlevertermijn en uitsteltermijn	40
6.2.2	Verplichting om de kosten te onderbouwen	41
6.3	Voorschotbedrag nutsvoorzieningen: verplichtingen huurder en verhuurder	43
6.4	Verplichting om processtukken geanonimiseerd aan te leveren	43
6.5	Samenvatting verplichtingen van huurder en verhuurder	43
6.6	Onderzoek ter plaatse	44
	Bijlagen	45
	Bijlage 1: Artikelen 7:259, 7:260 en 7:261 BW	45
	Bijlage 2: Artikelen 18 en 19 Uhw	47
	Bijlage 3: Besluit Servicekosten	48
	Bijlage 4: Besluit Kleine herstellingen	52



Hoofdstuk 1 – Inleiding

In dit beleidsboek beschrijft de Huurcommissie op welke wijze zij een geschil tussen huurder en verhuurder over de servicekostenafrekening of het voorschotbedrag kosten nutsvoorzieningen behandelt en tot een uitspraak komt. De basis voor het handelen van de Huurcommissie is de wet.

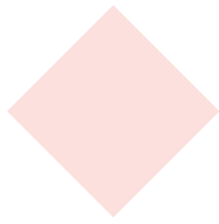
In hoofdstuk 2 wordt het wettelijk kader kort beschreven, met aandacht voor het wettelijk onderscheid tussen kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten.

In hoofdstuk 3 en 4 wordt beschreven hoe en op welke gronden de Huurcommissie het aan haar voorgelegde geschil behandelt en beslecht door het doen van een uitspraak. Dit is dus het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie. Hoofdstuk 3 gaat over de kosten nutsvoorziening met een individuele meter.

Hoofdstuk 4 gaat over de (overige) servicekosten. Dit bevat ook een opsomming en toelichting van de (overige) servicekostenposten waarover de Huurcommissie zich uitspreekt.

In hoofdstuk 5 worden nog enkele specifieke kwesties behandeld, te weten de kwestie eigendoms-overdracht, of als de afrekenperiode niet overeenkomt met de huur- of factuurperiode.

In hoofdstuk 6 behandelen we tot slot enkele relevante regels over de procedure, ter bevordering van een ordentelijk en voortvarende afdoening van het geschil. Hierin komt ook aan de orde in welke gevallen de Huurcommissie een onderzoek ter plaatse zal doen.



Hoofdstuk 2 – Algemene informatie

In dit hoofdstuk wordt het onderscheid tussen kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten uitgelegd (in paragraaf 2.1). En in paragraaf 2.2. het onderscheid tussen de betalingsverplichting ten aanzien van de servicekosten (artikel 7:260 BW) en het voorschotbedrag (artikel 7:261 BW). In paragraaf 2.3 beschrijft de Huurcommissie haar wettelijke opdracht.

2.1 Kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter en (overige) servicekosten

In de wet is een onderscheid gemaakt tussen kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten¹. De kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter bestaan uit de vergoedingen voor gas, elektriciteit en water, waarvoor de huurder een eigen meter in de woning heeft (hierna aangegeven met “met eigen meter”).² De servicekosten bestaan uit alle kostenposten die niet vallen onder de nutsvoorzieningen met een individuele meter. Dit kunnen dus ook kosten voor nutsvoorzieningen zijn, maar dan is er geen sprake van een eigen meter. In dit beleidsboek noemen we deze kosten (overige) servicekosten. Daar waar we spreken over servicekosten, worden zowel kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter als (overige) servicekosten bedoeld.

In hoofdstuk 3 gaan we nader in op de kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter. In hoofdstuk 4 doen we hetzelfde voor (overige) servicekosten.

2.2 Betalingsverplichting en voorschotbedrag

Bij de Huurcommissie kunnen twee verzoeken worden ingediend die gaan over de servicekosten. Zowel de (jaarlijkse) afrekening (met de betalingsverplichting) als het voorschotbedrag kan onderwerp van een zaak zijn. Voor deze twee verzoeken heeft de wetgever separate opdrachten voor de Huurcommissie geformuleerd. Dat komt in paragraaf 2.3 aan de orde.

¹ In artikel 7:237 lid 3 BW worden kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten gedefinieerd: “In deze afdeling wordt verstaan onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten”.

² Relevant is vooral dat het individuele verbruik bepaalbaar is, bijvoorbeeld het relatieve aandeel van een huurder in een totaalverbruik van een wooncomplex.

2.3 Taakopdracht van de Huurcommissie

In deze paragraaf beschrijft de Huurcommissie wat haar taakopdracht is volgens de wet. De teksten van de relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage bij dit beleidsboek.

2.3.1 Betalingsverplichting nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten

De taken van de Huurcommissie zijn onder meer geformuleerd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (verder: Uhw). Voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en (overige) servicekosten zijn de relevante wettelijke bepalingen uit de Uhw onder meer de volgende:

- Artikel 4, waarin is bepaald dat de Huurcommissie tot taak heeft, ingevolge artikel 7:260 BW, uitspraak te doen over de betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.
- Artikel 18, waarin is bepaald dat in geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7: 260 BW de Huurcommissie uitspraak moet doen over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten.

Een belangrijk uitgangspunt is dat alleen kosten in rekening mogen worden gebracht die zijn gemaakt, dus feitelijke kosten. De Huurcommissie eist dan ook dat de verhuurder de relevante facturen (of andere betaalbewijzen) tijdig overlegt.

Dit betekent vanzelfsprekend niet dat alle gemaakte kosten zonder meer bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Op de eerste plaats is van belang dat huurder en verhuurder (al dan niet stilzwijgend) overeengekomen zijn dat kosten nutsvoorzieningen en (overige) servicekosten voor rekening van huurder komen. Als dat niet het geval is, is er geen juridische basis voor een betalingsverplichting voor de huurder. Op de tweede plaats heeft de wet een norm bepaald waaraan de Huurcommissie moet toetsen, te weten de redelijkheid. De Huurcommissie beoordeelt of de in rekening gebrachte kosten zijn te beschouwen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten. Als derde punt is van belang dat niet alle kostenposten voor vergoeding in aanmerking komen. Door de wetgever is hier richting aan gegeven in onder meer het Besluit servicekosten en het Besluit kleine herstellingen.

In hoofdstuk 3 en 4 is beschreven hoe de Huurcommissie de redelijkheidsnorm invult en bepaalt of een kostenpost tot vergoeding kan komen onder de noemer (overige) servicekosten of kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter.

2.3.2 Voorschotbedrag kosten nutsvoorziening met eigen meter

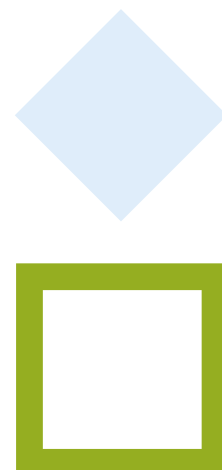
Op verzoek van een huurder kan de Huurcommissie ook een uitspraak doen over het voorschotbedrag dat door de verhuurder in rekening wordt gebracht. De taak van de Huurcommissie volgt onder meer uit:

- Artikel 4 van de Uhw, waarin is bepaald dat de Huurcommissie, ingevolge artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek, een uitspraak moet doen over het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
- Artikel 19 van de Uhw, waarin is bepaald dat de Huurcommissie een uitspraak moet doen over de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter.

De mogelijkheid om het voorschotbedrag te laten toetsen door de Huurcommissie is dus beperkt tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Hiertoe toetst de Huurcommissie de door de verhuurder opgevoerde kosten aan de te verwachten kosten volgens de meest actuele afrekening (verrekenoverzicht) die niet ouder mag zijn dan drie jaar. De verhuurder wordt door de Huurcommissie verzocht om dit verrekenoverzicht aan te leveren. In geval de verhuurder de

afrekening niet binnen de gestelde termijn aanlevert, kan de Huurcommissie het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen op basis van de verbruiksnorm vaststellen (op basis van de gegevens van het Nibud). De mogelijkheid om het voorschotbedrag te laten toetsen wordt nader behandeld in paragraaf 3.5.

Hoofdstuk 3 – Kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter



De hier bedoelde nutsvoorzieningen bestaan uit de levering van gas, elektriciteit en water, waarvoor de huurder een eigen meter in de woning heeft. In dit hoofdstuk beschrijft de Huurcommissie op welke gronden zij tot een uitspraak komt over de betalingsverplichting. In paragraaf 3.1 gaat het over gas, in paragraaf 3.2 gaat het over elektriciteit en in paragraaf 3.3 over water.

In algemene zin geldt het volgende.

Kosten nutsvoorzieningen met een individuele meter worden door de desbetreffende leverancier aan de verhuurder in rekening gebracht. De verhuurder brengt deze kosten op zijn beurt in rekening bij de huurder. Dit doet de verhuurder door middel van een jaarlijkse afrekening³, die hij binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar aan de huurder moet zenden.

Voor de Huurcommissie geldt als belangrijk uitgangspunt dat alleen de werkelijk gemaakte kosten tot vergoeding mogen komen. De factuur van de desbetreffende leverancier is dus zeer relevant want deze biedt de Huurcommissie de mogelijkheid om te oordelen of en, zo ja, welke kosten de leverancier in rekening heeft gebracht.

De werkelijk gemaakte kosten, onderbouwd met facturen (of andere betaalbewijzen), zijn voor de Huurcommissie het uitgangspunt en startpunt van de beoordeling en vaststelling van de betalingsverplichting. Alleen in geval een partij aannemelijk maakt dat de werkelijk gemaakte kosten niet een reële afspiegeling zijn van de kosten die gemaakt zijn vanwege de nutsvoorziening in kwestie, heeft de Huurcommissie aanleiding om hiervan af te wijken.

In geval van nutsvoorzieningen met een individuele meter kan in het algemeen worden aangenomen dat de meterstanden (het verschil tussen begin- en eindstand) het daadwerkelijke verbruik van de individuele huurder weergeven. Dit is dan ook voor de Huurcommissie het uitgangspunt. Er kunnen echter wel feiten of omstandigheden worden aangedragen die maken dat de Huurcommissie de meterstanden niet of niet zonder meer als uitgangspunt neemt.

³ In geval van nutsvoorzieningen met een individuele meter kan het zijn dat de factuur van de leverancier betrekking heeft op meerdere woonruimtes (omdat er maar een aansluiting is). De factuur is vaak deels gebaseerd op het (totale) verbruik en deels op verbruiksonafhankelijke kosten (bijvoorbeeld kosten netbeheerder). De verhuurder past dan een verdeelsleutel toe voor zover het gaat om kosten die aan de huurders moeten worden toegerekend. De huurcommissie zal de verdeelsleutel en de toepassing daarvan desgevraagd toetsen.

In geval van nutsvoorzieningen met een individuele meter kan het (toch) zijn dat de begin- of eindstand ontbreekt. In dat geval toetst de Huurcommissie het door de verhuurder opgevoerde verbruik aan de landelijke verbruiksnormen van het Nibud. In geval het door de verhuurder opgevoerde verbruik hier in belangrijke mate van afwijkt, zonder dat daar een goede verklaring voor is, stelt de Huurcommissie het verbruik, en daarmee de betalingsverplichting, vast conform de verbruiksnormen van het Nibud. Bijvoorbeeld een strenge winter kan een indicatie geven over de juistheid van het verbruik. Zij past dan ook de tarieven van het Nibud toe om tot vaststelling van de betalingsverplichting te komen. Dit uitgangspunt geldt voor gas, elektriciteit en water. In de desbetreffende paragrafen zijn de verbruiksnormen en tarieven van het Nibud opgenomen.

In geval van nutsvoorzieningen met een individuele meter kan het zijn dat de factuur van de leverancier betrekking heeft op meerdere woonruimtes (omdat er maar een aansluiting is). De factuur is vaak deels gebaseerd op het (totale) verbruik en deels op verbruiksonafhankelijke kosten (bijvoorbeeld kosten netbeheerder). De verhuurder past dan een verdeelsleutel toe voor zover het gaat om kosten die aan de huurders moeten worden toegerekend. De Huurcommissie zal de verdeelsleutel en de toepassing daarvan desgevraagd toetsen.

In de situatie dat de begin- en eindstand wel bekend zijn, maar de huurder aannemelijk maakt dat deze meterstanden niet het daadwerkelijke verbruik weergeven, zal de Huurcommissie de meterstanden niet zonder meer als uitgangspunt nemen. Ook in dit geval toetst de Huurcommissie aan de verbruiksnormen van het Nibud. In geval het gasverbruik wordt betwist, kan een inspectierapport van de installatie inzicht geven over het rendement van de ketel, en daarmee over het verbruik van de huurder. Maar als daarin geen verklaring kan worden gevonden voor het bovenmatige verbruik, en er ook geen andere verklaringen zijn die het hoge gasverbruik plausibel maken, past de Huurcommissie voor de vaststelling van de betalingsverplichting de verbruiksnormen van het Nibud toe.

De periode waarover de leverancier van de nutsvoorziening afreken is doorgaans twaalf maanden. In geval de periode waarin de huurder de nutsvoorziening heeft afgenomen korter is dan twaalf maanden, is het nodig dat de Huurcommissie voor de maanden waarin de huurder gebruik heeft gemaakt van de nutsvoorziening een reële inschatting maakt van het verbruik in die maanden. Voor gas, elektriciteit en water maakt zij daarbij gebruik van verschillende methoden, bijvoorbeeld de graaddagenmethode voor gas. In de desbetreffende paragrafen wordt dat beschreven.

Hierna beschrijft de Huurcommissie op basis waarvan zij tot een oordeel komt over de redelijkheid van de betalingsverplichting per nutsvoorziening met een individuele meter (dus voor gas, elektriciteit en water).

3.1 Gas (stookkosten met een eigen meter)

De stookkosten bestaan uit kosten voor verbruik van gas of een andere vorm van energie.

Ook de kosten die gemaakt worden om de totale kosten over meerdere woonruimten te verdelen, kunnen bij de huurder in rekening gebracht worden. Het gaat hierbij om de kosten van roerende verbruiksmeters en de kosten die worden gemaakt door een daarin gespecialiseerd bedrijf om de totale kosten te verdelen.

Om de redelijkheid van de betalingsverplichting te kunnen beoordelen en vast te stellen, is een reëel beeld nodig van het verbruik van de huurder. In de meeste gevallen zullen de meterstanden dat reële beeld geven. Maar er zijn gevallen waarin dat niet het geval is. Of gevallen waarin de Huurcommissie om een andere reden tot een goede inschatting van het verbruik moet komen. Hierna komen drie verschillende situaties aan de orde: 1) meterstanden ontbreken, 2) meterstanden in twijfel getrokken en 3) huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden.

3.1.1 Meterstanden ontbreken

In de situatie dat de begin- of eindstand van de meter ontbreekt, is het exacte verbruik van de huurder niet duidelijk. De Huurcommissie zal bij de beoordeling van de redelijke betalingsverplichting zich voor het verbruik in het algemeen verlaten op de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud, tenzij dit tot een onredelijk resultaat leidt.

De Huurcommissie gebruikt voor de vaststelling van de redelijke betalingsverplichting voor zelfstandige woonruimten de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze verbruiken zijn afhankelijk van het type woning.

Tabel 1: gemiddeld gasverbruik per jaar en type woning

Type woning	2020	2021	2022	2023
Flatwoning/ appartement	990 m ³	920 m ³	800 m ³	840 m ³
Tussenwoning	1.290 m ³	1.190 m ³	1.120 m ³	1.170 m ³
Hoekwoning	1.510 m ³	1.380 m ³	1.330 m ³	1.370 m ³
Twee onder een kapwoning	1.710 m ³	1.560 m ³	1.550 m ³	1.550 m ³
Vrijstaande woning	2.200 m ³	2.010 m ³	2.050 m ³	2.040 m ³

Voor onzelfstandige woonruimten wordt uitgegaan van een gemiddeld gasverbruik van 25 m³ per m² oppervlakte.

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor gas die door het Nibud gepubliceerd wordt. Voor de jaren 2022 en 2023 hanteert de Huurcommissie de gegevens van het Nibud die respectievelijk in juli 2022 en juli 2023 zijn gepubliceerd om rekening te houden met de gestegen energieprijzen. Deze prijs bestaat uit een tarief per m³ gas en een bedrag aan vastrecht.

Tabel 2: gemiddeld gastarief en vastrecht per jaar

Gasprijs	2020	2021	2022	2023
Tarief per m ³	€ 0,8136	€ 0,7944	€ 1,77	€ 1,45 of € 1,77*
Vastrecht per jaar	€ 242,04	€ 254,64	€ 237,84	€ 223,56

*Per 1 januari 2023 bestaat er een prijsplafond voor gas. Voor elk verbruik tot 1.200 m³ gas betaalt de gebruiker een vaste prijs (€ 1,45 per m³). Het Nibud hanteert voor elk verbruik boven 1.200 m³ een gemiddeld gastarief van €1,77 per m³. Als het jaarverbruik hoger is dan 1.200 m³ dan wordt voor het eerste gedeelte (het gedeelte tot 1.200 m³) het lage vaste tarief (€ 1,45) gebruikt. Voor het resterende deel (alle m³ vanaf 1.200 m³) wordt het hogere tarief (€ 1,77) gebruikt. De Huurcommissie hanteert dezelfde methodiek als het Nibud.

Voorbeeld:

De redelijkheidstoets van de afgerekende gaskosten voor een appartement over de periode 1 januari 2020 tot en met 31 mei 2020 gaat als volgt. Het gemiddelde gasverbruik bedraagt 1.000 m³. Volgens de graaddagenmethode is het verbruik in de eerste vijf maanden van het jaar $1.381,3 / 2.477,04$ deel van $1.000 \text{ m}^3 = 558 \text{ m}^3$. De verbruikskosten bedragen daarom $558 \text{ m}^3 \times € 0,8136 = € 453,65$. De vaste kosten bedragen € 242,04 over het hele jaar. In de eerste vijf maanden is dit $5 / 12$ deel van € 242,04 = € 100,85. De totale gaskosten in deze maanden bedragen € 453,65 + € 100,85 = € 554,50.

Voorbeeld:

De redelijkheidstoets voor een kamer van 16 m² in een pand van vier kamers over het jaar 2022 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde gasverbruik bedraagt $16 \text{ m}^2 \times 25 \text{ m}^3 = 400 \text{ m}^3$. De verbruikskosten hiervoor bedragen $400 \text{ m}^3 \times € 1,77 = € 708$. De vaste kosten voor het hele pand bedragen € 237,84. Per kamer is dit $1 / 4$ deel van € 237,84 = € 59,46. De totale gaskosten voor de kamer bedragen daarom € 708 + € 59,46 = € 767,46.

3.1.2 Meterstanden in twijfel getrokken

In de situatie dat de meterstanden, en daarmee het geadmisteerde verbruik, bekend zijn, maar de huurder gemotiveerd en overtuigend de hoogte van dat geadmisteerde verbruik betwist, bepaalt de Huurcommissie de redelijkheid van de betalingsverplichting aan de hand van de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud. Zie hiervoor tabel 1 en tabel 2 hierboven.

Als de huurder stelt dat de collectieve stookinstallatie onvoldoende functioneert, kan bij de verhuurder het inspectierapport van de installatie worden opgevraagd. In een dergelijk rapport staat het rendement van de ketel. De Huurcommissie hanteert als ondergrens een rendement van 80%. Als de installatie niet aan deze eis voldoet, of de verhuurder het inspectierapport niet verstrekt, gaat de Huurcommissie in het algemeen uit van de verbruiksnorm van het Nibud. Zie voor de verbruiksnorm en tarieven van het Nibud (tabel 1 en tabel 2) hierboven.

3.1.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden

De jaarlijkse afrekening van de kosten van de nutsvoorzieningen bestrijkt in het algemeen een periode van een kalenderjaar. Dus bijvoorbeeld de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De verhuurder moet de jaarlijkse afrekening binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar aan de huurder verstrekken. De jaarafrekening over het jaar 2021 moet dus voor 1 juli 2022 zijn opgemaakt en aan de huurder zijn verstrekt.

In de situatie dat de huurder in 2021 maar een deel van het jaar de woning heeft gehuurd en ook dus de nutsvoorzieningen maar in dat deel van het jaar heeft afgenomen, is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van het verbruik in dat deel van het jaar. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening is namelijk in het algemeen een totaalafrekening over twaalf maanden, en geeft dus geen duidelijkheid over de kosten die toe te rekenen zijn aan het verbruik van de huurder in de maanden van het jaar dat hij de woning huurde.

Een andere situatie is dat de huurder een beperktere periode dan twaalf maanden, bijvoorbeeld maar zes maanden, nutsvoorzieningen van de desbetreffende leverancier heeft afgenomen. Ook dan is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder van de nutsvoorziening die hij heeft afgenomen van de desbetreffende leverancier in de desbetreffende maanden.

Voor deze gevallen dat de afrekenperiode van het energiebedrijf (doorgaans twaalf maanden) niet gelijk is aan de (kortere) periode waarover gefactureerd moet worden, is het nodig dat de Huurcommissie een inschatting maakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder gedurende deze kortere periode. Voor gas maakt de Huurcommissie daarbij gebruik van de zogenoemde graaddagenmethode.

Bij deze methode wordt ervan uitgegaan dat er pas gestookt wordt als het kouder is dan 18° C. Dit is de stookgrens. Het aantal graaddagen geeft aan hoeveel graden de werkelijke temperatuur kouder is geweest dan deze stookgrens. Hoe kouder een periode is geweest, hoe meer graaddagen zijn geregistreerd. Op deze manier wordt een relatie gelegd tussen de buitentemperatuur en het gebruik van de verwarming. Door het aantal graaddagen in twee perioden met elkaar te vergelijken, kan ook het energieverbruik in deze perioden met elkaar vergeleken worden.

De Huurcommissie gaat uit van onderstaande graaddagen. Dit zijn de graaddagen die zijn geregistreerd in weerstation De Bilt met een stookgrens van 18° C en een etmaalgemiddelde binnentemperatuur van 18° C.

Tabel 3: graaddagen per jaar

Maand	2020	2021	2022	2023
Januari	402,27	498,52	433,07	417,12
Februari	344,19	423,28	343,86	379,72
Maart	346,60	359,80	332,70	340,90
April	165,20	272,32	209,28	223,04
Mei	123,04	168,56	99,76	112,64
Juni	37,52	23,60	35,52	17,52
Juli	33,84	10,88	15,12	19,84
Augustus	18,72	29,68	8,00	28,08
September	71,76	53,84	91,04	34,80
Oktober	207,90	198	153,20	148,30
November	300,52	350,46	311,08	336,60
December	425,48	429,88	479,49	378,95
Totaal	2.477,04	2818,82	2512,12	2437,51

Voorbeeld:

Het energiebedrijf brengt 2.000 m³ gas in rekening over het jaar 2021 (waarin 2818,82 graaddagen zijn geregistreerd). De huurder heeft alleen de maand januari 2021 de woning gehuurd. In deze maand zijn 498,52 graaddagen geregistreerd.

Het gasverbruik van de huurder kan worden herleid door het aantal graaddagen van beide perioden met elkaar te vergelijken. Het aantal graaddagen over de maand januari wordt afgezet tegen het aantal graaddagen over het gehele jaar. In dit geval komt deze berekening uit op een gasverbruik van $498,52 / 2818,82 \times 2.000 \text{ m}^3 = 354 \text{ m}^3$.

3.2 Elektriciteit (met een eigen meter)

Elektriciteit is (ook) een nutsvoorziening. In deze paragraaf gaat het over elektriciteit met een eigen meter.

Ook voor elektriciteit geldt dat de kosten die gemaakt worden om de totale kosten over meerdere woonruimten te verdelen, bij de huurder in rekening gebracht kunnen worden. Het gaat hierbij om de kosten van roerende verbruiksmeters en de kosten die worden gemaakt door een daarin gespecialiseerd bedrijf om de totale kosten te verdelen.

Om de redelijkheid van de betalingsverplichting te kunnen beoordelen en vast te stellen, is een reëel beeld nodig van het verbruik van de huurder. In de meeste gevallen zullen de meterstanden dat reële beeld geven. Maar er zijn gevallen waarin dat niet het geval is. Of gevallen waarin de Huurcommissie om een andere reden tot een goede inschatting van het verbruik moet komen. Voor een uitgebreide beschrijving van deze gevallen verwijst de Huurcommissie naar de vorige paragraaf (over gas). Hieronder duidt de Huurcommissie kort de situaties. Daarbij vermeldt zij de voor elektriciteit relevante informatie.

3.2.1 Meterstanden ontbreken

In de situatie dat de begin- of eindstand van de meter ontbreekt, is het exacte verbruik van de huurder niet duidelijk. De Huurcommissie zal bij de beoordeling van de redelijke betalingsverplichting zich voor het verbruik in het algemeen verlaten op de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud.

De Huurcommissie gebruikt voor de vaststelling van de redelijke betalingsverplichting voor zelfstandige woonruimten de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze verbruiken zijn afhankelijk van het aantal bewoners.

Tabel 4: gemiddeld elektriciteitsverbruik per jaar

Aantal bewoners	2020	2021	2022	2023
1	1.825 kWh	1.810 kWh	1.800 kWh	1.830 kWh
2	2.860 kWh	2.800 kWh	2.810 kWh	2.850 kWh
3	3.400 kWh	3.310 kWh	3.370 kWh	3.430 kWh
4	3.930 kWh	3.840 kWh	3.940 kWh	4.010 kWh
5	4.480 kWh	4.110 kWh	4.270 kWh	4.350 kWh

Voor onzelfstandige woonruimten houdt de Huurcommissie een gemiddeld elektriciteitsverbruik van 1.000 kWh per jaar.

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor elektriciteit die door het Nibud gepubliceerd wordt. Voor de jaren 2022 en 2023 hanteert de Huurcommissie de gegevens van het Nibud die respectievelijk in juli 2022 en juli 2023 zijn gepubliceerd om rekening te houden met de gestegen energieprijzen. Deze prijs bestaat uit een tarief per kWh elektriciteit, een bedrag aan vastrecht en een bedrag aan belastingteruggave.

Tabel 5: gemiddeld elektriciteitstarief, vastrecht en belastingteruggave per jaar

Elektriciteitsprijs	2020	2021	2022	2023
Tarief per kWh	€ 0,2254	€ 0,2205	€ 0,3988	€ 0,40 of € 0,45*
Vastrecht per jaar	€ 295,92	€ 311,28	€ 306	€ 350,52
Belastingteruggave	€ 527,17	€ 558,56	€ 742,98	€ 596,86

* In 2023 bestond er een prijsplafond voor elektriciteit. Voor elk verbruik tot 2.900 kWh betaalt de gebruiker een vaste prijs (€ 0,40 per kWh). Het Nibud hanteert voor elk verbruik boven 2.900 kWh een gemiddeld tarief van € 0,45 per kWh. Als het jaarverbruik hoger is dan 2.900 kWh, dan wordt voor het eerste gedeelte (het gedeelte tot 2.900 kWh) het lage vaste tarief (€ 0,40 per kWh) gebruikt. Voor het resterende deel (alle kWh vanaf 2.900 kWh) wordt het hogere tarief (€ 0,45) gebruikt. De Huurcommissie hanteert dezelfde methodiek als het Nibud.

Voorbeeld:

De redelijke betalingsverplichting voor een tweepersoonshuishouden in een zelfstandige woonruimte over het jaar 2022 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde verbruik bedraagt 2.810 kWh.

De gemiddelde verbruikskosten in dit jaar bedragen 2.810 kWh x € 0,3988 = € 1120,63.

Het vastrecht bedraagt € 306 en de belastingteruggave € 742,98.

De redelijke betalingsverplichting is € 1120,63 + € 306 - € 742,98 = € 683,65.

De redelijke betalingsverplichting voor een kamer in een complex met een collectieve aansluiting voor drie panden met in totaal vijftien kamers over de periode 1 januari 2021 tot en met 30 april 2021 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een onzelfstandige woonruimte bedraagt 1.000 kWh. Volgens de seizoenpatroonpercentages komt hiervan 35% ten laste van de eerste vier maanden van het jaar, ofwel 350 kWh. De verbruikskosten in deze periode bedragen daarom 350 kWh x € 0,2205 = € 77,18. Het vastrecht over dit jaar voor de vijftien woonruimten bedraagt € 311,28 en de belastingteruggave € 558,56. Per kamer komt dit neer op € 20,75 aan vastrecht en € 37,24 aan belastingteruggave. Het vastrecht per kamer over de eerste vier maanden van het jaar bedraagt 4 / 12e deel van € 20,75 = € 6,92. De belastingteruggave in deze periode is 4 / 12e deel van € 37,24 = € 12,41.

De redelijke betalingsverplichting bedraagt dus € 77,18 + € 6,92 - € 12,41 = € 71,69.

3.2.2 Meterstanden in twijfel getrokken

In de situatie dat de meterstanden, en daarmee het geadmisteerde verbruik, bekend zijn, maar de huurder gemotiveerd en overtuigend de hoogte van dat geadmisteerde verbruik betwist, bepaalt de Huurcommissie de redelijkheid van de betalingsverplichting aan de hand van de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud. Zie hiervoor tabel 1 en tabel 2 hierboven. Bijvoorbeeld het verbruik in de voorgaande jaren kan in voorkomend geval een indicatie geven over de juistheid van het verbruik.

3.2.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden

De jaarlijkse afrekening van de kosten van de nutsvoorzieningen bestrijkt in het algemeen een periode van een kalenderjaar. Dus bijvoorbeeld de periode van 1 januari jaar 2021 tot en met 31 december jaar 2021. De verhuurder moet de jaarlijkse afrekening binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar aan de huurder verstrekken. De jaarafrekening over het jaar 2021 moet dus voor 1 juli 2022 zijn opgemaakt en aan de huurder zijn verzonden.

In de situatie dat de huurder in 2021 maar een deel van het jaar de woning heeft gehuurd en ook dus de nutsvoorzieningen maar in dat deel van het jaar heeft afgenomen, is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van het verbruik in dat deel van het jaar. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening is namelijk in het algemeen een totaalfactuur over twaalf maanden, en geeft dus geen duidelijkheid over de kosten die toe te rekenen zijn aan het verbruik van de huurder in de maanden van het jaar dat hij de woning huurde.

Een andere situatie is dat de huurder een beperktere periode dan twaalf maanden, bijvoorbeeld maar zes maanden, nutsvoorzieningen van de desbetreffende leverancier heeft afgenomen. Bijvoorbeeld omdat de verhuurder van leverancier is gewisseld. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening heeft echter betrekking op twaalf maanden. Ook dan is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder van de nutsvoorziening die hij heeft afgenomen van de desbetreffende leverancier.

Voor deze gevallen dat de afrekenperiode van het energiebedrijf (doorgaans twaalf maanden) niet gelijk is aan de (kortere) periode waarover gefactureerd moet worden, is het nodig dat de Huurcommissie een inschatting maakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder gedurende deze kortere periode. Voor elektriciteit maakt de Huurcommissie daarbij gebruik van de zogenoemde seizoenpatronen. Zie hiervoor tabel 6. De onderstaande percentages wijzigen niet en zijn elk jaar hetzelfde.

Tabel 6: seizoenspatronen

Maand	Verbruik
januari	10%
februari	8%
maart	9%
april	8%
mei	8%
juni	7%
juli	6%
augustus	7%
september	8%
oktober	9%
november	10%
december	10%
Totaal	100%

3.3 Water (met een eigen meter)

De kosten voor water kunnen door de verhuurder aan de huurder worden doorberekend. Het gaat hier specifiek om het waterverbruik in de woonruimte, waarvoor de huurder een eigen verbruiksmeter heeft.

Om de redelijkheid van de betalingsverplichting te kunnen beoordelen en vast te stellen, is ook bij water een reëel beeld nodig van het verbruik van de huurder. In de meeste gevallen zullen de meterstanden dat reële beeld geven. Maar er zijn gevallen waarin dat niet het geval is. Of gevallen waarin de Huurcommissie om een andere reden tot een goede inschatting van het verbruik moet komen. Voor een uitgebreide beschrijving van deze gevallen verwijst de Huurcommissie naar de paragraaf over gas (paragraaf 3.1). Hieronder duidt de Huurcommissie kort de situatie met aangeven van de voor water relevante informatie, veelal opgenomen in een tabel.

3.3.1 Meterstanden ontbreken

In de situatie dat de begin- of eindstand van de meter ontbreekt, is het exacte verbruik van de huurder niet duidelijk. De Huurcommissie zal bij de beoordeling van de redelijke betalingsverplichting zich voor het verbruik in het algemeen verlaten op de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud.

De Huurcommissie gebruikt voor de vaststelling van de redelijke betalingsverplichting de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze verbruiken zijn afhankelijk van het aantal bewoners.

Tabel 7: gemiddeld waterverbruik per jaar

Aantal bewoners	2020	2021	2022	2023
1	46 m ³	46 m ³	46 m ³	68 m ³
2	93 m ³	93 m ³	93 m ³	95 m ³
3	135 m ³	135 m ³	135 m ³	123 m ³
4	163 m ³	163 m ³	163 m ³	163 m ³
5	184 m ³	184 m ³	184 m ³	187 m ³

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor water die door het Nibud gepubliceerd wordt. Deze prijs bestaat uit een tarief per m³ water en een bedrag aan vastrecht.

Tabel 8: gemiddeld tarief en gemiddeld vastrecht water per jaar

Waterprijs	2020	2021	2022	2023
Tarief per m ³	€ 1,15	€ 1,18	€ 1,21	€ 1,31
Vastrecht per jaar	€ 67,51	€ 67,49	€ 68,92	€ 74,00

Voorbeeld:

De redelijke betalingsverplichting voor een zelfstandige woonruimte met twee bewoners over het jaar 2020 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde waterverbruik bedraagt 93 m³. De verbruikskosten hiervoor bedragen 93 m³ x € 1,15 = € 106,95. De vaste kosten in dit jaar bedragen € 67,51.

De totale gemiddelde waterkosten bedragen € 106,95 + € 67,51 = € 174,46.

De redelijke betalingsverplichting voor een onzelfstandige woonruimte met één bewoner in een pand met vier kamers over het jaar 2020 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde waterverbruik bedraagt 46 m³. De verbruikskosten hiervoor bedragen 46 m³ x € 1,15 = € 52,90. De vaste kosten in dit jaar bedragen € 67,51. Per woonruimte is dit 1 / 4e deel van € 67,51 = € 16,88.

De totale gemiddelde waterkosten bedragen € 67,51 + € 16,88 = € 84,39.

3.3.2 Meterstanden in twijfel getrokken

In de situatie dat de meterstanden, en daarmee het geadmistreerde verbruik, bekend zijn, maar de huurder gemotiveerd en overtuigend de hoogte van dat geadmistreerde verbruik betwist, bepaalt de Huurcommissie de redelijkheid van de betalingsverplichting aan de hand van de landelijke verbruiksnormen en tarieven van het Nibud. Zie tabel 7 en tabel 8 hierboven.

3.3.3 Huurperiode of factuurperiode is korter dan twaalf maanden

De jaarlijkse afrekening van de kosten van de nutsvoorzieningen bestrijkt in het algemeen een periode van een kalenderjaar. Dus bijvoorbeeld de periode van 1 januari jaar 2021 tot en met 31 december jaar 2021. De verhuurder moet de jaarlijkse afrekening binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar aan de huurder verstrekken. De jaarafrekening over het jaar 2021 moet dus voor 1 juli 2022 zijn opgemaakt en aan de huurder zijn verzonden.

In de situatie dat de huurder in 2021 maar een deel van het jaar de woning heeft gehuurd en ook dus de nutsvoorzieningen maar in dat deel van het jaar heeft afgenomen, is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van het verbruik in dat deel van het jaar. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening is namelijk in het algemeen een totaalfactuur over twaalf maanden, en geeft dus geen duidelijkheid over de kosten die toe te rekenen zijn aan het verbruik van de huurder in de maanden van het jaar dat hij de woning huurde.

Een andere situatie is dat de huurder een beperktere periode dan twaalf maanden, bijvoorbeeld maar zes maanden, nutsvoorzieningen van de desbetreffende leverancier heeft afgenomen. Bijvoorbeeld omdat de verhuurder van leverancier is gewisseld. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening heeft echter betrekking op twaalf maanden. Ook dan is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder van de nutsvoorziening die hij heeft afgenomen van de desbetreffende leverancier.

Het waterverbruik is gelijkmatig over het jaar verdeeld. Bij een afwijkende afrekenperiode kan daarom een evenredig deel ten laste van de huurder worden gebracht.

3.4 Voorschotbedrag nutsvoorzieningen

De huurder kan bij de Huurcommissie een verzoek indienen om het maandelijkse voorschotbedrag te laten toetsen. Dit verzoek kan uitsluitend betrekking hebben op de nutsvoorzieningen (met een eigen meter) en dus niet op de (overige) servicekosten.

Het gaat hier dus om gas, elektriciteit en water (met een eigen meter). De Huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag in overeenstemming is met de te verwachten kosten. De wet schrijft voor dat moet worden beoordeeld of het voorschotbedrag in aanzienlijke mate afwijkt van het bedrag dat volgens de Huurcommissie in redelijke verhouding staat tot de te verwachten kosten. Als daar volgens de Huurcommissie sprake van is, zal zij bepalen welk voorschotbedrag naar haar oordeel wél in redelijke verhouding staat tot de te verwachten kosten. Hiertoe toetst de Huurcommissie de door verhuurder opgevoerde kosten aan de te verwachten kosten volgens een recente afrekening die aan de huurder is verstrekt. De afrekening mag niet ouder zijn dan drie jaar. In paragraaf 6.3 wordt nader toegelicht wat van partijen in deze procedure wordt verwacht.

De beoordelingsdatum is de eerste van de maand nadat het verzoek is ontvangen. Het totaalbedrag van de betwiste kosten moet minimaal € 3,00 per maand bedragen. Als dat niet het geval is, kan de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen. Daarnaast moet de huurder op het moment waarop hij verzoek doet woonachtig zijn op het adres waarover hij het betreffende voorschotbedrag betaalt. Als de huurder al verhuisd is, dan kan de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen. Bij het vaststellen van een nieuw voorschotbedrag houdt de Huurcommissie rekening met de inflatie.⁴ Als de Huurcommissie een nieuw voorschotbedrag vaststelt, wordt dit afgerond op hele euro's.

⁴ Zie artikel 19 lid 3 Uhw. Als partijen een recente afrekening (lees: een afrekening niet ouder dan 3 jaar) overleggen, dan kan de Huurcommissie die afrekening als uitgangspunt nemen om een inflatiepercentage te berekenen dat recht doet aan het jaar waarvoor de vaststelling van het voorschot wordt gevraagd. In geval de verhuurder de afrekening niet binnen de gestelde termijn aanlevert, kan de Huurcommissie het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen op basis van de verbruiksnorm vaststellen (op basis van de gegevens van het Nibud).



Hoofdstuk 4 – (Overige) servicekosten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de Huurcommissie de betalingsverplichting met betrekking tot de (overige) servicekosten beoordeelt. (Overige) servicekosten zijn in de wet beschreven als de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.⁵

Concreet gaat het om:

1. De vergoeding in verband met de levering van nutsvoorzieningen zonder individuele meter (gas, elektriciteit en water) en
2. De vergoeding voor andere voorzieningen dan nutsvoorzieningen die door of namens de verhuurder ten behoeve van de huurder(s) worden gemaakt in verband met de bewoning van de woonruimte. Bijvoorbeeld kosten van een huismeester, of kosten van schoonmaak, of kosten van gebruik van roerende zaken et cetera, in dit beleidsboek ook aangeduid met “overige zaken en diensten”.

4.1 Werkelijk gemaakte kosten

Net als voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter geldt ook voor de (overige) servicekosten dat het moet gaan om werkelijk gemaakte kosten. De verhuurder moet aantonen dat hem kosten in rekening zijn gebracht en welke kosten dat zijn. Dit moet hij doen met facturen (of andere betaalbewijzen).

De werkelijk gemaakte kosten, onderbouwd met facturen, zijn voor de Huurcommissie het uitgangspunt en startpunt van de beoordeling en vaststelling van de betalingsverplichting. Alleen in geval een partij aannemelijk maakt dat de werkelijk gemaakte kosten niet een reële afspiegeling zijn van de kosten die gemaakt zijn vanwege de nutsvoorziening (zonder eigen meter) in kwestie, heeft de Huurcommissie aanleiding om te overwegen hiervan af te wijken. De Huurcommissie zal in geval het verbruik van nutsvoorzieningen ter discussie staat, toetsen aan de landelijke verbruiksnormen van het Nibud, zie eerder in tabellen 1, 4 en 7. De Huurcommissie kan besluiten dat een onderzoek ter plaatse nodig is in de in hoofdstuk 6 genoemde gevallen (zie paragraaf 6.6).

Voor de overige zaken en diensten (dus geen nutsvoorzieningen zonder eigen meter) vraagt de Huurcommissie dat wordt aangetoond dat de gemaakte kosten niet een reële afspiegeling zijn van de kosten die gemaakt zijn vanwege de overige zaak of dienst. Vaak gaat het in deze gevallen niet over de vraag of de zaak of dienst is geleverd, maar over de kwaliteit van de zaak of de dienstverlening in het verleden, die achteraf door de Huurcommissie niet kan worden getoetst zonder

⁵ Zie artikel 7:237 lid 3 BW.

overtuigend, door de huurder of verhuurder aangedragen, (tegen)bewijs. Het gaat hier bijvoorbeeld om de kwaliteit van het schoonmaken, het tuinonderhoud of de werkzaamheden van de huismeester. Voor een beperkt aantal zaken of diensten kan de Huurcommissie besluiten tot onderzoek ter plaatse. Dit wordt in hoofdstuk 6 beschreven (zie paragraaf 6.6).

4.2 Nutsvoorzieningen zonder eigen meter

In het kader van het beoordelen en vaststellen van de redelijke betalingsverplichting vanwege (de vergoeding van) kosten nutsvoorzieningen zonder eigen meter, speelt vaak de kwestie hoe de kosten moeten worden verdeeld over de woonruimten. Daar gaat paragraaf 4.2.1 over. Ook bij nutsvoorzieningen zonder eigen meter speelt de kwestie van factuur- of huurperiode korter dan 12 maanden. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.2.2.

4.2.1 Verdeelsleutels

In geval het verzoek betreft een verzoek tot beoordeling en vaststelling van de redelijke betalingsverplichting vanwege de vergoeding van de kosten van nutsvoorzieningen zonder eigen meter, en er sprake is van een totaalfactuur voor meerdere woonruimten, ligt de vraag voor welk deel van de kosten zijn toe te rekenen aan de woonruimte in kwestie. Daartoe moeten de totale kosten worden toegedeeld aan de woonruimte in kwestie.

Bij het toetsen en vaststellen van de betalingsverplichting die betrekking heeft op deze kosten gebruikt de Huurcommissie ter vaststelling van het individuele verbruik en kosten verdeelsleutels. Met deze verdeelsleutels verdeelt de Huurcommissie dus de totale kosten van meerdere woonruimten over die meerdere woonruimten met een bepaalde "sleutel". Voor gas, elektriciteit en water zijn deze verdeelsleutels als volgt:

Verdeelsleutel gas

Voor de verdeling van de gaskosten over meerdere woonruimten, geeft de Huurcommissie de voorkeur aan de volgende verdeling van de totale kosten:

- vaste kosten: 35% gelijk over het aantal woonruimten
- variabele kosten: 65% naar vloeroppervlakte

Voorbeeld:

In een complex van vijf woonruimten met een totale oppervlakte van 400 m² wordt een totaalbedrag van € 3.500,00 aan gaskosten in rekening gebracht. De woonruimte van de huurder is 60 m² groot.

De vaste kosten bedragen 35% van € 3.500,00 = € 1.225,00. Deze kosten worden gelijk over het aantal woonruimten verdeeld, wat neerkomt op 1 / 5e deel van € 1.225,00 = € 245,00.

De variabele kosten bedragen 65% van € 3.500,00 = € 2.275,00. Deze kosten worden verdeeld naar oppervlakte. Het aandeel van de woonruimte van de huurder in deze kosten bedraagt daarom 60 / 400e deel van € 2.275,00 = € 341,25.

De totale gaskosten voor deze huurder bedragen € 245,00 + € 341,25 = € 586,25

Verdeelsleutel elektriciteit

Voor de verdeling van de elektriciteitskosten over meerdere woonruimten, hanteert de Huurcommissie als verdeelsleutel een gelijke verdeling over het aantal woonruimten.

Verdeelsleutel water

Voor de verdeling van de waterkosten over meerdere woonruimten, hanteert de Huurcommissie als verdeelsleutel een gelijke verdeling over het aantal woonruimten.

4.2.2 Factuurperiode of huurperiode is korter dan twaalf maanden

De jaarlijkse afrekening van de kosten van de nutsvoorzieningen bestrijkt in het algemeen een periode van een kalenderjaar. Dus bijvoorbeeld de periode van 1 januari jaar 2021 tot en met 31 december jaar 2021. De jaarafrekening over het jaar 2021 moet dan voor 1 juli 2022 zijn opgemaakt en aan de huurder zijn verstrekt.

In de situatie dat de huurder in 2021 maar een deel van het jaar de woning heeft gehuurd en ook dus de nutsvoorzieningen maar in dat deel van het jaar heeft afgenomen, is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van het verbruik in dat deel van het jaar. De factuur van de leverancier van de nutsvoorziening is namelijk in het algemeen een totaalfactuur over twaalf maanden, en geeft dus geen duidelijkheid over de kosten die toe te rekenen zijn aan het verbruik van de huurder in de maanden van het jaar dat hij de woning huurde.

Een andere situatie is dat de factuur van de leverancier van de nutsvoorziening betrekking heeft op twaalf maanden, terwijl de huurder een beperktere periode dan twaalf maanden, bijvoorbeeld maar zes maanden, nutsvoorzieningen van desbetreffende leverancier heeft afgenomen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de huurder van leverancier is gewisseld. De factuurperiode zou dus korter moeten zijn dan twaalf maanden. Ook dan is het nodig dat een inschatting wordt gemaakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder van de nutsvoorziening die hij heeft afgenomen van de desbetreffende leverancier.

Voor deze gevallen dat de afrekenperiode van het energiebedrijf (doorgaans twaalf maanden) niet gelijk is aan de (kortere) periode waarover gefactureerd moet worden, is het nodig dat de Huurcommissie een inschatting maakt van (de kosten die toe te rekenen zijn aan) het verbruik van de huurder gedurende deze kortere periode.

Voor gas maakt de Huurcommissie daarbij gebruik van de zogenoemde graaddagenmethode. Dit is beschreven in paragraaf 3.1.

Voor elektriciteit maakt de Huurcommissie daarbij gebruik van seizoenspatronen. Deze methode is beschreven in paragraaf 3.2.

Voor water gaat de Huurcommissie uit van een evenredig deel van het jaar dat ten laste komt van de huurder. Dit omdat het waterverbruik gelijkmatig over het jaar verdeeld is.

4.3 Overige zaken en diensten

Deze paragraaf gaat over de betalingsverplichting in geval het de vergoeding van kosten van andere zaken en diensten betreft dan nutsvoorzieningen, in dit beleidsboek aangeduid met "overige zaken en diensten". In feite gaat het hierbij om twee vragen:

1. Wat zijn overige zaken en diensten?
2. Wat is een redelijke vergoeding voor deze overige zaken en diensten?

De eerste vraag is in feite beantwoord door de wetgever. In het Besluit servicekosten⁶ heeft de wetgever bepaald wat overige zaken en diensten zijn waarvan de kosten door de verhuurder bij de huurder in rekening mogen worden gebracht onder de noemer servicekosten.⁷ Wel heeft de

⁶ Te raadplegen via <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014932/2014-07-01>.

⁷ Mits door huurder en verhuurder overeengekomen.

wetgever de Huurcommissie de ruimte gegeven om andere zaken of diensten dan in het Besluit servicekosten genoemd als zaak of dienst te beschouwen die tot vergoeding mag komen als servicekosten.

De hiernavolgende opsomming is gebaseerd op het Besluit servicekosten. Het zijn de kostenposten genoemd in de paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.11. Dit zijn dus kostenposten die volgens voornoemd Besluit als servicekostenpost aan de huurder in rekening mogen worden gebracht. Voor de duidelijkheid is de volgorde en de (toelichtende) tekst van het Besluit servicekosten letterlijk overgenomen. De schuingedrukte tekst, dat is de tekst van de Huurcommissie, die hiermee een toelichting op de uitvoeringspraktijk geeft.

Dan zijn er nog twee kostenposten die niet worden genoemd in het Besluit servicekosten, maar die de Huurcommissie ook als een servicekostenpost beschouwt. Het betreft de onderhoudscontracten met een 24-uursservice. Deze is in paragraaf 4.3.12 Onderhoudscontracten met een 24-uursservice aan de opsomming toegevoegd en toegelicht. De tweede kostenpost is Fondsen. Bij een fonds wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. Deze kostenpost is in paragraaf 4.3.13 aan de opsomming toegevoegd.

De opsomming eindigt met drie kostenposten die niet als servicekosten worden beschouwd. Het betreft leegstandsderving, belastingen en heffingen en zorgkosten, opgenomen in paragrafen 4.3.14 tot en met 4.3.16. De Huurcommissie heeft deze aan het einde van de opsomming opgenomen en toegelicht.

Verder wijst de Huurcommissie erop dat de opsomming een weergave is van de huidige stand van zaken van (lagere) wetgeving en van inzichten van de Huurcommissie. Niet valt uit te sluiten dat deze opsomming wordt gewijzigd of aangevuld met andere kostenposten. De Huurcommissie heeft ruimte om in de toekomst de opsomming aan te vullen met andere kostenposten, mits deze kostenposten voldoen aan de wettelijke omschrijving van servicekosten. In dat geval zal dit tot aanpassing van het beleidsboek leiden.

Tot slot nog het volgende. Bij overige zaken en diensten gaat het vaak om zaken en diensten die worden geleverd of verleend ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte(n) of gemeenschappelijke voorzieningen, waarvan individuele huurders gebruikmaken of kunnen maken. De kosten die met deze zaken of diensten gemoeid zijn, moeten op een goede manier worden toegerekend aan de individuele huurder(s). De toerekening zal veelal geschieden door toepassing van een kostenverdeelsleutel. Deze kan in de huurovereenkomst overeengekomen zijn. Wanneer een verdeelsleutel enige jaren achtereen wordt gebruikt, wordt deze geacht te zijn overeengekomen. De Huurcommissie kan afwijken van een overeengekomen verdeelsleutel, als deze naar haar oordeel niet redelijk is. In beginsel dienen de kosten gelijk verdeeld te worden over het aantal woonruimten dat gebruik maakt of kan maken van de zaak of dienst, tenzij er goede redenen bestaan om een andere verdeling te hanteren. Een huurder die in het geheel geen gebruik maakt en ook niet hoeft te maken van de gemeenschappelijke ruimten (of gemeenschappelijke voorziening), hoeft niet te betalen voor kosten die daar betrekking op hebben. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een woning op de begane grond, met een eigen toegang, zonder berging of brievenbus in de gemeenschappelijke ruimten.

4.3.1 Warmtevoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten.

Huurcommissie:

De kosten van het verwarmen van gemeenschappelijke ruimten kunnen als kosten van een overige zaak of dienst bij de huurder in rekening worden gebracht. Dit geldt ook voor de kosten die gemoeid zijn met het gebruik en aflezen van warmtemeters en verbruiksmeter van de gemeenschappelijke ruimten. De Huurcommissie zal op basis van facturen en berekeningen oordelen of de kosten voor vergoeding in aanmerking komen en of deze op de juiste wijze zijn toegerekend aan de huurders, de gebruikers van de gemeenschappelijke ruimten.

4.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

Huurcommissie:

De kosten van elektriciteit, gas en water gerelateerd aan het verbruik in de gemeenschappelijke ruimte door het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen kunnen als kosten van een overige zaak of dienst bij de huurder in rekening worden. Ook de kosten van het aflezen van meters in de gemeenschappelijke ruimtes, het verwerken van meteropnames in de jaarafrekening en andere administratieve werkzaamheden (de toerekening aan individuele huurders) komen in aanmerking voor vergoeding door de huurder aan de verhuurder. De Huurcommissie zal op basis van facturen en berekeningen oordelen of de kosten voor vergoeding in aanmerking komen en of deze op de juiste wijze zijn toegerekend aan de huurders, de gebruikers van de gemeenschappelijke ruimten.

4.3.3 Roerende zaken

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:

- a. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
- b. roerende keukenapparatuur;
- c. roerende kachel;
- d. meubilering, stoffering en overige inboedel.

Huurcommissie:

In de servicekosten mag een gebruiksvergoeding voor roerende zaken berekend worden, voor onroerende zaken is dit niet mogelijk.

Roerende zaken

Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn tapijt, laminaat, gordijnen, lampen, koelkast, wasmachine, magnetron en meubilair. Ook zonnepanelen kunnen roerend zijn, indien ze zonder beschadiging van betekenis aan de panelen of het dak weggenomen kunnen worden.

Ook zonnepanelen en zonnecollectoren kunnen roerend zijn. In dit verband dient eerst te worden vastgesteld of de zonnepanelen en zonnecollectoren volgens de verkeersopvatting onderdeel uitmaken van de woning, waardoor ze een bestanddeel zijn geworden (en daarmee een onroerende zaak). Hierbij moet worden bekeken of de woning zonder de zonnepanelen of zonnecollectoren als onvoltooid moet worden beschouwd. Als bijvoorbeeld sprake is van een nul-op-de-meter woning en een belangrijk deel van de energiebehoefte wordt voorzien door zonnepanelen dan is een dergelijke woning zonder zonnepaneel geen nul-op-de-meter woning en derhalve incompleet zonder de zonnepanelen.

Indien de zonnepanelen en zonnecollectoren volgens de verkeersopvatting geen onderdeel uitmaken van de woning dan moet worden beoordeeld of de zonnepanelen of zonnecollectoren zonder beschadiging van betekenis weggenomen kunnen worden. Is dit het geval? Dan is de zaak roerend. In dit kader moet bij zonnepanelen beoordeeld worden hoe de zonnepanelen zijn bevestigd op het dak. Zijn de zonnepanelen geheel in het dak geïntegreerd of zijn de zonnepanelen op het dak gemonteerd. Geïntegreerde zonnepanelen vormen een bestanddeel met het gebouw. Het (dak van het) gebouw is dan immers zonder de zonnepanelen incompleet en/of de zonnepanelen zijn niet zonder schade aan beide zaken te verwijderen. Bij niet-geïntegreerde zonnepanelen wordt het een ander verhaal. Een woning is over het algemeen niet in constructief opzicht specifiek afgestemd op niet-geïntegreerde zonnepanelen. Verder is een woning niet incompleet zonder de zonnepanelen; ook zonder die zonnepanelen blijft de woning normaal als woning te gebruiken.

Onroerende zaken kunnen niet weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Zaken die volgens de verkeersopvatting onderdeel uitmaken van de woonruimte worden eveneens als onroerend gezien. Deze zaken worden gezien als bestanddeel van de woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn inbouwapparatuur, de Cv-installatie, radiatoren en een tegelvloer. Hiervoor kan geen vergoeding in de servicekosten opgenomen worden. De kosten voor deze onroerende zaken worden verondersteld deel uit te maken van de kale huurprijs.

Waardebepaling

De waarde van de roerende zaken wordt bepaald op basis van de aankoopfacturen van de verhuurder. Als geen facturen beschikbaar zijn, maar wel inzicht is gegeven in de samenstelling van de roerende zaken, wordt de waarde op basis daarvan geschat. Het gaat dan om een schatting van de verkoopwaarde aan het begin van het boekjaar. Als ook die gegevens niet beschikbaar zijn wordt uitgegaan van het wettelijk vastgestelde standaardbedrag van € 12,00 per jaar.

Reparatie-, leverings- en montagekosten

Eventuele reparatiekosten worden geacht te zijn inbegrepen bij de gebruiksvergoeding. Daarom kan de verhuurder geen extra reparatiekosten in rekening brengen bovenop de overeengekomen gebruiksvergoeding. De leveringskosten en montagekosten van roerende zaken mogen aan huurder worden doorberekend, mits deze redelijk zijn.

Geen gebruiksvergoeding voor rookmelders

Door een wijziging van het Bouwbesluit zijn eigenaren sinds 1 juli 2022 verplicht om in bestaande bouw op iedere bouwlaag (iedere verdieping inclusief de begane grond) een rookmelder te plaatsen. Daarom komen de kosten voor rookmelders voor rekening van de verhuurder en mag de verhuurder geen gebruiksvergoeding vragen voor rookmelders. Volgens de wetgever kan de huurder wel worden aangesproken op het vervangen van de batterijen. Het is mogelijk dat huurder en verhuurder hierover onderling afspraken maken, waardoor servicekosten in rekening kunnen worden gebracht voor vervanging van batterijen als kleine herstelling (zie paragraaf 4.3.4 van dit beleidsboek).

Brandbeveiligingsmiddelen

Brandbeveiligingsmiddelen, zoals brandblussers en blusdekens brandblusser is voor zowel de huurder als de verhuurder van belang. Om die reden kan de helft van de kosten aan de huurder doorberekend worden en blijft de andere helft voor rekening van de verhuurder. Dat betekent dat voor de berekening van de gebruiksvergoeding voor roerende brandbeveiligingsmiddelen de helft van de waarde wordt gebruikt. Daarop wordt vervolgens een afschrijvingspercentage van 10% toegepast (geschatte levensduur van tien jaar). Zie ook hierna onder het kopje Gebruikersvergoeding. Evenals voor alle zaken geldt dat slechts een vergoeding berekend mag worden indien het een roerende voorziening betreft.

Gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding die in rekening gebracht mag worden is afhankelijk van de verwachte levensduur van de zaak. De Huurcommissie gaat over het algemeen uit van een geschatte levensduur van vijf jaar. In dat geval mag jaarlijks 20% van de waarde als gebruiksvergoeding berekend worden. Bij zaken met een geschatte levensduur van tien jaar bedraagt de jaarlijkse gebruiksvergoeding 10% van de waarde. Bij zaken met een geschatte levensduur van vijftien jaar bedraagt de jaarlijkse gebruiksvergoeding 6,67% van de waarde.

Over het algemeen gaat de Huurcommissie bij gevelkachels, kleine boilers, geisers en brandbeveiligingsmiddelen uit van een geschatte levensduur van tien jaar. Ditzelfde geldt voor huishoudelijke en technische apparaten en laminaat, voor zover deze zaken bestemd zijn voor één woonruimte. Bij zonnepanelen wordt een levensduur van vijftien jaar gehanteerd. De levensduur van overige roerende zaken wordt doorgaans op vijf jaar geschat. De Huurcommissie kan hiervan afwijken en een vergoeding vaststellen die uitgaat van een kortere of langere levensduur.

De vastgestelde vergoeding mag voor een periode van vijf of tien jaar berekend worden. Na die periode vindt een nieuwe waardebepaling plaats. De Huurcommissie gaat doorgaans uit van een herwaardering van 60% van de oorspronkelijke waarde. Van deze nieuwe waarde mag vervolgens weer 20% of 10% per jaar in rekening gebracht worden.

Als de zaak geen waarde meer vertegenwoordigt kan de betalingsverplichting op € 0,00 gesteld worden.

Voorbeeld:

De verhuurder verhuurt een woning met gordijnen ter waarde van € 300,00. De geschatte levensduur van de gordijnen is vijf jaar. Voor de gordijnen kan een jaarlijkse gebruiksvergoeding in rekening worden gebracht van 20% van € 300,00 = € 60,00.

Na vijf jaar blijken de gordijnen nog van waarde te zijn. De waarde van de gordijnen wordt bepaald op 60% van € 300,00 = € 180,00. De jaarlijkse gebruiksvergoeding hiervoor bedraagt dan 20% van € 180,00 = € 36,00.

Na weer vijf jaar zijn de gordijnen versleten en vertegenwoordigen geen waarde meer. Er mag dan geen vergoeding meer berekend worden.

4.3.4 Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die krachtens artikel 7:217 BW of het Besluit kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, maar krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

Huurcommissie:

Kleine herstellingen komen voor rekening van de huurder. In geval deze krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder worden uitgevoerd, mag de verhuurder de kosten van de uitvoering in rekening brengen bij de huurder als servicekostenpost. In het Besluit kleine herstellingen (de bijlage bij artikel 1 van dit Besluit) worden de kleine herstellingen opgesomd die voor rekening van de huurder komen. Voor deze opsomming verwijst de Huurcommissie naar de bijlage bij artikel 1 van dit Besluit. De Huurcommissie heeft voor een aantal diensten/zaken uitvoeringsbeleid geformuleerd. Dit betreft de onderstaande **vetgedrukte zaken en diensten** met daaronder cursief gedrukt het beleid van de Huurcommissie. Tussen haakjes staat de verwijzing naar de opsomming in de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen (afgekort: Bbkh) vermeld.

Glazen wassen (Bbkh, onder q)

Het wassen van bereikbare ruiten is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De kosten voor het glazenwassen kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de ruiten voor de huurder bereikbaar zijn. De verhuurder kan ervoor zorgen dat de ruiten bereikbaar gemaakt worden door bijvoorbeeld een hoogwerker in te huren. De kosten voor het bereikbaar maken van de ruiten blijven voor rekening van de verhuurder. Alleen de arbeidskosten kunnen aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale kosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 2/3e deel wordt aangemerkt als de kosten voor het bereikbaar maken van de ruiten en 1/3e deel als de arbeidskosten.

Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten (Bbkh, onder p)

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder de schoonmaakwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden. Mutatiekosten, de kosten van de begin- en eindschoonmaak bij verhuizing, mogen niet bij de huurder in rekening worden gebracht.

Tuinonderhoud (Bbkh, onder l)

Het tuinonderhoud is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De onderhoudskosten kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden als hij het exclusieve gebruiksrecht van de groenvoorziening heeft. Als de groenvoorziening een openbaar karakter heeft, blijven de onderhoudskosten voor rekening van de verhuurder. Iedere groenvoorziening heeft een eigen karakter en wordt per geval beoordeeld door de Huurcommissie. Hierbij kunnen afscheidingen als hekken, bosschages en verbodsbordjes een rol spelen.

Bij een 'kijktuin' kan de huurder de tuin slechts zien, maar is het niet mogelijk deze te betreden. Vanwege deze onbereikbaarheid is het voor de huurder niet mogelijk onderhoud uit te voeren. Een verhuurder die het tuinonderhoud laat uitvoeren, neemt dit in dat geval niet over van de huurder, die immers deze mogelijkheid niet heeft. Om deze reden kunnen de onderhoudskosten van een kijktuin niet aan de huurder doorberekend worden.

Ontstoppen leidingen en rioleringen (Bbkh, onder n)

Het schoonhouden en ontstoppen van leidingen en rioleringen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De kosten van deze schoonmaak- en ontstoppingswerkzaamheden kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de leidingen en rioleringen zich in of aan de woonruimte bevinden en voor de huurder bereikbaar zijn. Het gaat hierbij om de leidingen en rioleringen vanuit de woonruimte tot aan de aansluiting op het gemeente- of hoofdriool. Als er sprake is van leidingen en rioleringen voor meerdere zelfstandige woonruimten blijven de kosten voor de verhuurder.

Als de werkzaamheden het gevolg zijn van een technisch gebrek blijven de kosten voor rekening van de verhuurder.

De verhuurder kan met een daarin gespecialiseerd bedrijf een ontstoppingscontract afsluiten. In dat geval gaat het meestal om zowel individuele, als om gemeenschappelijke leidingen en rioleringen. De verhuurder heeft een onderhoudsplicht voor de gemeenschappelijke gedeelten, zodat niet het volledige bedrag aan de huurder doorberekend kan worden. De Huurcommissie gaat in die gevallen uit van een verdeling waarbij 50% van de kosten van het onderhoudscontract aan de huurder wordt doorberekend en 50% voor rekening van de verhuurder blijft.

Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen (Bbkh, onder m)

Het vegen van schoorstenen en afvoer- en ventilatiekanalen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden. Deze kosten kunnen alleen aan de huurder doorberekend worden, als de schoorsteen of het kanaal voor de huurder bereikbaar is.

Het jaarlijks vegen van de schoorsteen is noodzakelijk als het kanaal gebruikt wordt voor het afvoeren van rookgassen van installaties die met hout, olie of kolen gestookt worden. Bij gas-gestookte installaties is dit niet noodzakelijk, maar kan wel een periodieke controle plaatsvinden op de juiste werking van het afvoerkanaal.

Lampen vervangen (Bbkh, onder g)

Het vervangen van lampen is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

Aan de huurder kunnen de kosten voor het gering en dagelijks onderhoud doorberekend worden. Het gaat hierbij om het vervangen van lampen, tl-buizen en tl-starters en het verrichten van reparaties aan kapjes en schakelaars.

Voor rekening van de verhuurder blijven de kosten voor het vervangen van armaturen, het vernieuwen van (delen van) de installatie, reparaties aan de installatie en schade veroorzaakt door vandalisme.

Ongediertebestrijding (Bbkh, onder r)

Het bestrijden van ongedierte is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren, tenzij dit het gevolg is van een bouwkundige situatie. Als de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

De Huurcommissie gaat er in beginsel vanuit dat de kosten van de ongediertebestrijding voor rekening van de huurder zijn. Als de huurder van mening is dat het ongedierte het gevolg is van een bouwkundige situatie en dat de kosten voor de bestrijding ervan voor rekening van de verhuurder moeten komen, dan is het aan de huurder dit aannemelijk te maken.

Onderhoud installaties binnen de woonruimte (Bbkh, onder i)

Sommige installaties, zoals een individuele cv-installatie of mechanische ventilatie, bevinden zich geheel binnen het woonruimtegedeelte van de huurder. De kleine herstellingen die hieraan verricht worden, kunnen aan de huurder doorberekend worden. Het moet dan wel gaan om werkzaamheden die onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en waar bovendien geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het ontluchten en bijvullen van het water van een individuele verwarmingsinstallatie. Dit is anders voor technische installaties die aard- en nagelvast aan het gebouw verbonden zijn. Deze maken daar onlosmakelijk deel van uit. Deze installaties vormen een bestanddeel van de woonruimte en worden dan ook als onroerend aangemerkt. Dat houdt in dat de verhuurder een onderhoudsplicht heeft voor deze installaties. De (periodieke) onderhoudskosten kunnen daarom niet als servicekosten aan de huurder doorberekend worden. Dit geldt ook voor de kosten voor het klein onderhoud en de keuringskosten.

Voor de onderhoudscontracten met een 24-uursservice zie de beschrijving onder nummer 12.

Schilderwerkzaamheden (Bbkh, onder a en b)

Als schilderwerkzaamheden (en/of behangen en witten) niet uitdrukkelijk zijn overeengekomen, worden ze geacht uitgevoerd te zijn om de woonruimte verhuurbaar te maken. De kosten voor deze werkzaamheden kunnen dan niet aan de huurder worden doorberekend.

Slechts als de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst verzoekt dergelijke werkzaamheden uit te voeren, kunnen de kosten hiervan bij de huurder in rekening worden gebracht. Deze kosten kunnen, gelijk aan de gebruiksvergoeding voor roerende zaken, over een periode van vijf of tien jaar worden doorberekend.

Een tweede mogelijkheid voor het doorberekenen van de kosten van schilderwerkzaamheden doet zich voor bij onzelfstandige woonruimten. Het schilderwerk in de gemeenschappelijke ruimten als een keuken, badkamer of gemeenschappelijke huiskamer kan aan de huurders doorberekend worden, mits dit uitdrukkelijk is overeengekomen tussen partijen. Ook hier geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding en een gelijke verdeelsleutel over het aantal onzelfstandige woonruimten dat gebruik maakt van de geschilderde ruimten.

4.3.5 Huisvuil

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

- a. het verstrekken van vuilniszakken aan de huurder;
- b. het in gebruik geven van een vuilniscontainer;
- c. het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

Huurcommissie:

Het ophalen van huisvuil kan een onderdeel zijn van de taken van een huismeester of een schoonmaakbedrijf. Het kan echter ook een aparte kostenpost vormen van de servicekosten. Dit is het geval als de verhuurder vuilniszakken verstrekt en ophaalt bij de huurder of een vuilcontainer ter beschikking stelt.

De kostprijs van de vuilniszakken en de kosten van het transport van deze vuilniszakken van de woonruimte naar de openbare weg kunnen bij de huurder in rekening gebracht worden. Als een vuilcontainer ter beschikking wordt gesteld, kan hiervan de huur of een gebruiksvergoeding doorberekend worden

4.3.6 Huismeester

In het kader van toezicht, veiligheid 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. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van de huurders komende kleine herstellingen.

Huurcommissie:

Een huismeester kan werkzaamheden verrichten op het gebied van schoonmaken, onderhoud, reparatie, voorlichting, toezicht en controle.

De huismeester kan in loondienst zijn bij de verhuurder of worden ingehuurd. In beide gevallen toetst de Huurcommissie de doorberekende kosten aan een maximaal toegestaan uurtarief. De onderstaande maximale uurtarieven zijn inclusief BTW.

Jaar	Maximaal uurtarief
2013 en 2014	€ 35,00
2015 en 2016	€ 36,00
2017 en 2018	€ 37,00
2019 en 2020	€ 38,00
2021 en 2022	€ 39,00
2023 en 2024	€ 40,00

De huismeester voert werkzaamheden uit die voor zowel de huurders als voor de verhuurder van belang zijn. De totale kosten mogen daarom niet volledig aan de huurders doorberekend worden. De Huurcommissie houdt in principe een verdeling aan waarbij 70% van de kosten ten laste van de huurders komt en 30% ten laste van de verhuurder. De Huurcommissie kan hiervan afwijken als blijkt dat de feitelijke werkzaamheden een andere verdeling rechtvaardigen. De Huurcommissie vraagt bij verhuurder de volgende gegevens op: functieomschrijving, facturen dienstverleningsbedrijf en urenverantwoording/kosten eigen beheer. De Huurcommissie betreft bij haar oordeel de bezwaren van huurder en de bovengenoemde gegevens die de verhuurder levert.

Voorbeeld:

Een huismeester heeft gedurende het jaar 2022 in totaal 800 uur gewerkt in een complex van 150 woningen voor een totaalbedrag van € 34.000,00. De Huurcommissie toetst de kosten aan het maximaal toegestane uurtarief van € 39,00 (het toegestane uurtarief in het jaar 2022). In dit geval betekent dat $800 \text{ uur} \times € 39,00 = € 31.200,00$. De uitgevoerde werkzaamheden geven de Huurcommissie geen aanleiding af te wijken van de standaardverdeling. Dat wil zeggen dat aan de huurders 70% van € 31.200,00 = € 21.840,00 doorberekend mag worden. De kosten per woonruimte bedragen $1 / 150 \text{e deel van } € 21.840,00 = € 145,60$.

4.3.7 Signaallevering

Diensten in het kader van centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer of andere elektronische apparatuur, waaronder in elk geval:

- het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en doorleveren van het signaal;
- het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;
- het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

Huurcommissie:

De kosten voor het afsluiten en het abonnement voor radio, televisie en internet kunnen aan de huurder doorberekend worden.

Onder deze kosten worden ook de kosten verstaan die betrekking hebben op de roerende elektronische apparatuur om het signaal op te vangen en door te leveren, de auteursrechten en een alarmtelefoon in de lift.

4.3.8 Elektronische apparatuur

Diensten in het kader van het gebruik van elektronische apparatuur, apparatuur voor video-bewaking, voor alarmering en voor datanetwerken, waaronder in elk geval:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.

4.3.9 Verzekeringen

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedeeld dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW.

Huurcommissie:

De verzekeringen die direct verband houden met de onroerende zaak (zoals opstal-, brand-, stormschade-, bedrijfsschade- en aansprakelijkheidsverzekering) blijven voor rekening van de verhuurder.

De kosten van een glasverzekering en een inboedelverzekering voor in gebruik gegeven roerende zaken kunnen wel aan de huurder doorberekend worden.

Als de glasverzekering onderdeel uitmaakt van de opstalverzekering, kunnen uitsluitend de kosten die betrekking hebben op de glasverzekering aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale kosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 15% van de kosten van de opstalverzekering aangemerkt wordt als de kosten voor de glasverzekering.

4.3.10 Gemeenschappelijke ruimten

De in dit besluit bedoelde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven gebruiksrecht van de gemeenschappelijke gedeelten.

4.3.11 Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten.

Huurcommissie:

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen.

Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is. Administratiekosten mogen ook in rekening worden gebracht bij een te late afrekening (als de afrekening wordt verstrekt buiten de daarvoor geldende termijn).

Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane administratievergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbestedt, bedraagt de maximale administratievergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW. Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte. Het maximumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 75,00 per afrekening per woonruimte.

Als aanvulling van de Huurcommissie op het Besluit servicekosten:

4.3.12 Onderhoudscontracten met een 24-uursservice

Voor onderhoudscontracten met een 24-uursservice geldt het volgende. Sommige onderhoudscontracten bevatten een 24-uursservice. Een dergelijke service houdt in dat de huurder zeven dagen per week en 24 uur per dag een storing kan melden. De kosten voor deze extra service kunnen aan de huurder doorberekend worden. Als de verhuurder de totale onderhoudskosten niet kan specificeren, gaat de Huurcommissie uit van een verdeling waarbij 20% wordt aangemerkt als de kosten voor deze service. Alleen deze kosten kunnen dan bij de huurder in rekening gebracht worden.

4.3.13 Fondsen

In sommige gevallen rekent de verhuurder niet direct de werkelijke kosten met de huurder af, maar komen partijen overeen om een fonds te vormen. Het gaat hierbij om relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte. Bij een fonds wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. Voorbeelden hiervan zijn een ontstoppingsfonds, een glasfonds en een lampenfonds.

Een fonds dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de verhuurder moet inzage geven over de hoogte van het fonds en de betalingen daaruit;
- de bijdrage aan het fonds moet een redelijke vergoeding zijn voor de levering of dienst;
- de omvang van het fonds mag maximaal drie keer de jaaropbrengst zijn;
- de inleg van het fonds mag alleen gebruikt worden voor de betreffende levering of dienst

Geen servicekosten zijn:

4.3.14 Leegstandsderving

Het is niet toegestaan gedeerde servicekosten als gevolg van leegstand aan de zittende huurders door te berekenen.

4.3.15 Belastingen en heffingen

De belastingen en/of heffingen maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De huurder of de verhuurder moet deze betalen als 'belastingplichtige', niet als 'huurder' of 'verhuurder'.

De Huurcommissie is daarom niet bevoegd uitspraak te doen over deze kostenpost. Overigens is de huurder wel verplicht deze heffingen aan de verhuurder te betalen wanneer deze de heffingen op eigen naam voor de huurder heeft voldaan.

4.3.16 Zorgkosten

Er bestaat verschil tussen woonservicekosten en zorgservicekosten. De Huurcommissie doet alleen uitspraak over woonservicekosten. Zorgservicekosten houden verband met zaken als maaltijdverstrekking, verpleging en alarmservice. De Huurcommissie is niet bevoegd uitspraak te doen over zorgservicekosten.



Hoofdstuk 5 – Specifieke kwesties

In dit hoofdstuk worden nog enkele specifieke kwesties behandeld. Zo wordt ingegaan op de situatie waarin sprake is van eigendomsoverdracht. Daarnaast wordt de handelswijze van de Huurcommissie in geval van afwijkende afrekenperiodes bij gebroken boekjaren toegelicht. Ook wordt stilgestaan bij de vraag hoe de Huurcommissie beoordeelt of de teruglevering van zonnestroom ten goede moet komen aan de huurder of aan de verhuurder.

5.1 Eigendomsoverdracht

Een verzoek over de afrekening van de servicekosten gaat over een afgesloten periode. Het is mogelijk dat de woonruimte in de tussentijd een nieuwe eigenaar/verhuurder heeft gekregen. In dat geval is het moment van de overdracht van belang. De rechten en plichten, die voortvloeien uit de huurovereenkomst en die ná de overdracht opeisbaar worden, gaan over op de nieuwe eigenaar/verhuurder.

Dit houdt in dat de oude eigenaar/verhuurder partij in de zaak is als hij de afrekening heeft verstrekt of had moeten verstrekken. Dit laatste gaat over de periode van een halfjaar na afloop van het kalenderjaar, waarbinnen de afrekening aan de huurder verstrekt moet worden.

De nieuwe eigenaar/verhuurder is partij in de zaak als de afrekening nog niet aan de huurder is verstrekt en de termijn hiervoor nog niet verstreken is. In dat geval wordt de afrekening opeisbaar ná de overdracht.

Bij het bepalen van de juiste partij in een situatie waarin de eigendomsoverdracht tijdens de eerste zes maanden van een jaar heeft plaatsgevonden, gaat het om de vraag of de servicekosten over het afgelopen jaar al zijn afgerekend. Als de oude eigenaar/verhuurder al heeft afgerekend is hij partij in de zaak. In geval nog niet is afgerekend, maar de overdracht vindt plaats vóór de uiterste afrekendatum van 30 juni, is de nieuwe eigenaar/verhuurder partij in de zaak.

Voorbeeld:

Een woning krijgt op 1 maart 2021 een nieuwe eigenaar. Vanaf dat moment gaan de rechten en plichten over op de nieuwe eigenaar, voor zover die op dat moment opeisbaar zijn.

De afrekening over het jaar 2019 werd opeisbaar zodra de afrekening over dat jaar naar de huurder is verstuurd en uiterlijk op 30 juni 2020. Voor een verzoek over het jaar 2019 is de oude eigenaar dus partij in de zaak.

Voor de afrekening over het jaar 2020 geldt eveneens dat deze opeisbaar wordt op het moment dat de afrekening aan de huurder wordt gestuurd of dit uiterlijk had moeten gebeuren. Als de oude eigenaar vóór de overdracht van 1 maart 2021 de afrekening naar de huurder stuurt, blijft hij partij in de zaak.

Als op 1 maart 2021 nog geen afrekening over het jaar 2020 naar de huurder is gestuurd, gaat de verplichting om dat alsnog te doen over op de nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar is dan partij in de zaak. Hij heeft immers tot 30 juni 2021 de tijd om de afrekening naar de huurder te sturen en de vordering opeisbaar te maken.

Zelfde verhuurder

Bij een eigendomsoverdracht is het ook mogelijk dat de verhuurder niet verandert. Dat kan het geval zijn wanneer niet de eigenaar maar bijvoorbeeld de beheerder van de woonruimte (namens de verhuurder maar op eigen naam) de huurovereenkomst met de huurder is aangegaan. In dat geval heeft de eigendomsoverdracht geen invloed op de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Bij een servicekostenprocedure blijven partijen dus gelijk.

5.2 Afwijkende afrekenperiode

De verhuurder is verplicht om uiterlijk zes maanden na afloop van het kalenderjaar een afrekening servicekosten aan de huurder te doen toekomen. Wanneer de huurder via de servicekosten ook betaalt voor individuele stookkosten, dan dienen deze ook in de afrekening servicekosten te worden opgenomen. De afrekenperiode van het energiebedrijf loopt echter niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten. Deze afwijkende periode kan bijvoorbeeld van augustus tot augustus lopen. Dergelijke 'gebroken' boekjaren ziet men vooral bij de afrekening van de stookkosten.

Als de factuur van de leverancier de periode van bijvoorbeeld augustus 2020 tot augustus 2021 betreft, moet de jaarafrekening uiterlijk op 30 juni 2022 aan de huurder zijn verstrekt, over de periode augustus 2022 tot augustus 2023 uiterlijk op 30 juni 2024, enzovoorts. Bij een gebroken boekjaar heeft de verhuurder dus tot het einde van het kalenderjaar waarin de afwijkende periode eindigt plus zes maanden om af te rekenen.

Het bovenstaande geldt ook als de huurder verhuist tijdens het beloop van de afwijkende afrekenperiode van de leverancier. Verhuizing heeft dus geen invloed op de uiterlijke afrekeningsdatum.

5.3 Teruglevering bij zonnepanelen

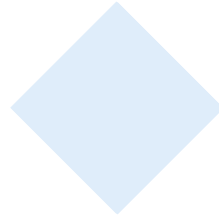
Voor de beantwoording van de vraag aan wie de opbrengsten ten goede dienen te komen, is relevant wat de aard van de zonnepanelen is: roerend of onroerend. Zie paragraaf 4.3.3 voor uitleg over het onderscheid roerend en onroerend.

Roerende zonnepanelen

Of huurder profiteert van de zonnepanelen, is afhankelijk van de gemaakte afspraken. Als de huurder en de verhuurder zijn overeengekomen dat de huurder een gebruiksvergoeding voor de zonnepanelen betaalt, dan heeft de huurder in beginsel recht op de volledige opbrengsten van de zonnepanelen, tenzij verhuurder aantoont dat dit onredelijk zou zijn. Dat laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als verhuurder stelt en bewijst dat de in rekening gebrachte gebruiksvergoeding slechts een klein deel van de totale investeringskosten voor de zonnepanelen dekt. In dat geval beslist de Huurcommissie welke verdeling van de opbrengsten gerechtvaardigd is. Als er geen afspraken zijn gemaakt over de financiering van de zonnepanelen en de verhuurder betaalt de kosten van de zonnepanelen volledig, zonder dat hij deze (deels) doorberekent aan huurder bijvoorbeeld via de servicekosten, dan komen alle opbrengsten van teruglevering ten goede aan verhuurder.

Onroerende zonnepanelen

In de meeste gevallen zijn zonnepanelen roerend. Toch zijn er gevallen denkbaar waarin zonnepanelen onroerend zijn. De verhuurder wordt geacht de volledige kosten van de zonnepanelen in de huurprijs tot dekking te laten komen. De huurder heeft daarom in beginsel recht op de volledige opbrengsten van de zonnepanelen. De Huurcommissie kan hiervan afwijken alleen als de verhuurder kan aantonen dat deze veronderstellingen niet kloppen. In geval er een energieprestatievergoeding is afgesproken, gaat de Huurcommissie ervan uit dat de kosten van de zonnepanelen in de huurprijs of in de energieprestatievergoeding tot dekking komen. Ook in dit geval komen de opbrengsten in beginsel volledig ten goede aan huurder.



Hoofdstuk 6 – Procedureregels

In dit hoofdstuk worden enkele zeer relevante regels over de procedure bij de Huurcommissie behandeld. Dit zijn met name regels ter bevordering van een ordentelijk en voortvarende afdoening van het geschil. Hiertoe dienen huurder en verhuurder de hierna aan de orde komende verplichtingen na te leven. Paragrafen 6.1 en 6.2 hebben betrekking op de procedure afrekening servicekosten en in paragraaf 6.3 wordt de procedure voorschotbedrag behandeld. Aan het slot van dit hoofdstuk wordt beschreven in welke gevallen de Huurcommissie een onderzoek ter plaatse zal doen.

De Huurcommissie beslist alleen over de geschilpunten die de verzoeker naar voren heeft gebracht bij de verhuurder en handhaaft in het verzoekschrift. Eventuele andere kostenposten worden ongewijzigd overgenomen in de uitspraak. Als er kostenposten zijn waarover de Huurcommissie niet bevoegd is te oordelen (zoals belastingen, heffingen en zorgkosten), worden deze buiten beschouwing gelaten. Zie in dat verband ook paragraaf 4.3.

6.1 Afrekening servicekosten: verplichtingen huurder en verhuurder

De verhuurder is verplicht om binnen een halfjaar na afloop van ieder kalenderjaar de werkelijke servicekosten (met het eventueel betaalde voorschotbedrag) te verrekenen.

In onderstaande tabel is de uiterste datum voor het indienen van het verzoek per jaarperiode weergegeven.

Tabel 10: uiterste afrekendatum en verzoekdatum per jaar

Periode afrekening	Uiterste afrekendatum	Uiterste verzoekdatum
2020	30 juni 2021	30 juni 2023
2021	30 juni 2022	30 juni 2024
2022	30 juni 2023	30 juni 2025
2023	30 juni 2024	30 juni 2026

De huurder dient binnen 24 maanden, gerekend vanaf de dag dat de hiervoor genoemde termijn van een half jaar is verstreken, het verzoek in te dienen. Hierna beschrijft de Huurcommissie wat er van de huurder en verhuurder wordt verwacht in dit verband.

6.1.1 De afrekening is verstrekt – verplichting om eerst bezwaar te maken

Als de verhuurder de afrekening tijdig heeft verstrekt, maar de huurder het niet eens is met de afrekening, dan moet de huurder dit schriftelijk kenbaar maken bij de verhuurder en zijn bezwaren tegen de afrekening toelichten. De huurder dient in het bezwaarschrift aan te geven op welke

kostenposten zijn bezwaar ziet en waarom. Ook dient hij de verhuurder in de gelegenheid te stellen om daarop te reageren en de afrekening toe te lichten of aan te passen. De termijn daarvoor is drie weken. Indien de reactie van de verhuurder de bezwaren van de huurder niet wegneemt, of de verhuurder niet binnen drie weken reageert, kan de huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie om de betalingsverplichting vast te stellen. Indien de schriftelijke kennisgeving aan de verhuurder daarbij ontbreekt, verklaart de Huurcommissie het verzoek van de huurder niet-ontvankelijk.

De huurder kan voor het maken van bezwaar bij zijn verhuurder de modelbrief “oneens met ontvangen servicekostenafrekening” gebruiken. Deze is te vinden op de website van de Huurcommissie.

Ook de verhuurder kan een verzoek bij de Huurcommissie indienen om de betalingsverplichting van de huurder vast te stellen. Dit kan vanaf drie weken nadat de afrekening aan de huurder is verstrekt. Indien de huurder niet binnen drie weken heeft gereageerd of heeft laten weten niet akkoord te gaan met de afrekening, kan de verhuurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie. Indien de verhuurder zich niet aan de termijn van drie weken heeft gehouden, verklaart de Huurcommissie het verzoek niet-ontvankelijk.

6.1.2 Geen afrekening – verplichting jaarafrekening opvragen

Als de huurder geen afrekening van de verhuurder heeft ontvangen én de termijn van een halfjaar waarin dat had moeten gebeuren is verstreken, dan moet de huurder deze eerst schriftelijk opvragen bij de verhuurder. De huurder moet de verhuurder een termijn van drie weken geven om de afrekening alsnog te verstrekken. Als de verhuurder de afrekening niet binnen drie weken verstrekt of na de schriftelijke kennisgeving van huurder heeft aangegeven dat hij de afrekening niet gaat verstrekken, dan kan de huurder een verzoek bij de Huurcommissie indienen om de betalingsverplichting vast te stellen. Indien de schriftelijke kennisgeving aan de verhuurder daarbij ontbreekt, verklaart de Huurcommissie het verzoek van de huurder niet-ontvankelijk. Als de verhuurder de jaarafrekening verstrekt binnen drie weken nadat huurder deze heeft opgevraagd en de huurder bezwaren heeft tegen de jaarafrekening, dan dient de huurder deze bezwaren kenbaar te maken bij verhuurder conform paragraaf 6.1.1.

De huurder kan voor het opvragen van de jaarrekening de modelbrief “jaarafrekening servicekosten toesturen” gebruiken. Deze is te vinden op de website van de Huurcommissie.

De verhuurder kan geen verzoek bij de Huurcommissie indienen als hij geen afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

6.1.3 Termijnen en uiterlijke verzoekdatum

Een verzoek kan tot uiterlijk tweeënhalf jaar na afloop van een kalenderjaar waarop de afrekening betrekking heeft bij de Huurcommissie ingediend worden. Daarvan wordt maximaal een half jaar aan de verhuurder gegund om een jaarafrekening op te stellen en aan de huurder te zenden. Van de huurder wordt verwacht dat hij de resterende termijn benut om een ontvankelijk verzoek bij de Huurcommissie in te dienen. Dit betekent dat de huurder binnen deze termijn van tweeënhalf jaar invulling moet geven aan de hierboven beschreven verplichtingen met de daarbij geldende termijnen. Dus in geval de verhuurder geen afrekening heeft verstrekt, moet hij de verhuurder drie weken gunnen om dit gebrek te herstellen. In geval de huurder het niet eens is met de (alsnog ontvangen) jaarafrekening moet hij (ook nog) een termijn gunnen om de verhuurder de gelegenheid te geven om een reactie te geven. Deze acties met bijbehorende termijnen moeten zijn uitgevoerd binnen de termijn van tweeënhalf jaar. Alleen in geval onverkorte toepassing van dit regime leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan de Huurcommissie hiervan afwijken. De huurder hoeft de bovengenoemde termijnen van drie weken niet af te wachten als de verhuurder vóór het einde van de drie weken afwijzend reageert. Als de huurder de verhuurder heeft verzocht om toezending van de nog niet verstrekte afrekening en de verhuurder hierop heeft geantwoord dat hij de afrekening niet gaat aanleveren, dan kan de huurder meteen – na de afwijzende medede-

ling van verhuurder – een verzoek indienen bij de Huurcommissie. Hetzelfde geldt voor de situatie waarin de huurder zijn bezwaren tegen de verstrekte afrekening kenbaar heeft gemaakt bij de verhuurder en de verhuurder hierop reageert met de mededeling dat hij de afrekening niet gaat aanpassen.

Voorbeeld: A

De huurder heeft tijdig een afrekening ontvangen voor het boekjaar 2019 op 30 juni 2020. Hij heeft bezwaren tegen de afrekening. Deze bezwaren moet hij uiterlijk 8 juni 2022 bij de verhuurder kenbaar maken, zodat de verhuurder drie weken heeft om te reageren op de gestelde bezwaren vóór de uiterste verzoekdatum, 30 juni 2022. Ook in geval de verhuurder niet reageert binnen drie weken (uiterlijk 29 juni 2022), kan de huurder zijn verzoek tijdig indienen bij de Huurwcommissie op 30 juni 2022, de uiterste verzoekdatum.

Voorbeeld: B

De huurder heeft tijdig een afrekening ontvangen voor het boekjaar 2019 op 30 juni 2020. Hij heeft bezwaren tegen de afrekening. Deze bezwaren moet hij in beginsel uiterlijk 8 juni 2022 bij de verhuurder kenbaar maken, zodat de verhuurder drie weken de tijd heeft om te reageren op de gestelde bezwaren vóór de uiterste verzoekdatum, 30 juni 2022. De huurder maakt echter pas zijn bezwaren kenbaar bij verhuurder op 20 juni 2022. De verhuurder reageert vervolgens op 22 juni 2022 en geeft aan dat hij de afrekening niet gaat aanpassen. In dat geval hoeft de huurder de termijn van drie weken niet af te wachten en kan hij tijdig het verzoek indienen vóór 30 juni 2022, de uiterste verzoekdatum.

Voorbeeld: C

De verhuurder heeft geen afrekening verstrekt aan de huurder vóór de uiterlijke afrekeningsdatum, 30 juni 2020. In dat geval moet de huurder rekening houden met de verplichting om de verhuurder om een afrekening te vragen en deze een termijn van drie weken te gunnen. Daarnaast moet hij rekening houden met de mogelijkheid dat hij het niet eens zal zijn met de alsnog ontvangen jaarafrekening en hij dus bezwaar moet maken en bovendien de verhuurder ook nog eens drie weken de tijd moet gunnen om daarop te reageren. Als hij te lang wacht met het opvragen van de jaarafrekening, kan dit hem in de problemen brengen. Stel de huurder vraagt op 18 mei 2022 de afrekening op bij de verhuurder. De verhuurder heeft vervolgens drie weken om deze alsnog aan te leveren en verstrekt de afrekening op 8 juni 2022, de laatste dag van de termijn van drie weken. De huurder maakt meteen dezelfde dag zijn bezwaren bekend bij de verhuurder. De verhuurder heeft drie weken om op de bezwaren van huurder te reageren. De verhuurder reageert op de bezwaren op 29 juni 2022, de laatste dag van de termijn van drie weken. De reactie van de verhuurder heeft echter de bezwaren van de huurder niet wegnomen en de huurder kan tijdig zijn verzoek bij de Huurcommissie indienen op 29 juni 2022 of 30 juni 2022, de uiterste verzoekdatum.

6.1.4 Minimumbedrag betwiste kosten

Het totaalbedrag van de betwiste kosten moet minimaal € 36,00 bedragen. Als dat niet het geval is, zal de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen.

6.2 Afrekening servicekosten: informatie van de verhuurder

6.2.1 Aanlevertermijn en uitsteltermijn

Voor het controleren van de berekening van de verhuurder is het nodig dat de Huurcommissie tijdig over de juiste relevante informatie beschikt. Deze informatie kan doorgaans alleen door de verhuurder worden geleverd. De verhuurder krijgt een brief van de Huurcommissie waarin staat welke informatie nodig is om het verzoek inhoudelijk te beoordelen. In deze brief staat dat de informatie binnen drie weken opgestuurd moet worden. De verhuurder kan de gevraagde gegevens via de website of per post versturen. Indien de verhuurder meer tijd nodig heeft om de gegevens aan de Huurcommissie te verstrekken, kan de verhuurder eenmaal om uitstel vragen, met een maximum van drie weken. Dit verzoek tot uitstel moet de verhuurder binnen de eerste

termijn van drie weken doen. Uitstel gevraagd na de termijn van drie weken wordt afgewezen. De verhuurder heeft dus maximaal zes weken om de gegevens aan de Huurcommissie te verstrekken als hij tijdig om uitstel heeft gevraagd. Nadien aangeleverde informatie wordt buiten beschouwing gelaten; de Huurcommissie doet alleen uitspraak op grond van tijdig aangeleverde relevante informatie.

6.2.2 Verplichting om de kosten te onderbouwen

De verhuurder is verplicht om de door hem opgevoerde kosten te onderbouwen. De verhuurder wordt daarom altijd gevraagd om facturen (of andere betaalbewijzen) over te leggen. Het gaat om de facturen van bijvoorbeeld een energiebedrijf, een schoonmaakbedrijf of de aankoopfacturen van roerende zaken. De Huurcommissie merkt hierbij uitdrukkelijk op dat om de facturen zelf wordt gevraagd; een grootboekkaart of overzicht van de facturen is niet voldoende.

Als de verhuurder lid is van een Vereniging van Eigenaren (VvE) is het niet nodig alle facturen van de servicekosten aan de Huurcommissie te verstrekken. De informatie die dan nodig is bestaat uit:

- de jaarrekening van de VvE en;
- het verslag (of een gedeelte daarvan, voorzien van datum en handtekening van de bevoegde functionarissen) van de algemene ledenvergadering, waarin de jaarrekening is vastgesteld en decharge is verleend aan het bestuur en;
- de afrekening die de VvE aan de verhuurder heeft verstrekt en;
- de afrekening die de verhuurder aan de huurder heeft verstrekt.

Voor de categorie (overige) servicekosten geldt daarnaast ook nog de plicht voor de verhuurder om het formulier specificatie servicekosten te gebruiken (of een daaraan gelijkwaardig duidelijk overzicht) ter specificatie van de kosten⁸. Dit formulier staat op de website van de Huurcommissie. Dit geldt ook als de verhuurder geen afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

Als de verhuurder dit formulier (of een daaraan gelijkwaardig duidelijk alternatief) niet invult en aan de Huurcommissie verstrekt, zal de Huurcommissie doorgaans uitgaan van wettelijk vastgestelde verbruiken en gemiddelde tarieven⁹ (bij gas, elektriciteit en water zonder eigen meter) of een vast bedrag (bij alle overige kostenposten). De vastgestelde verbruiken zijn in onderstaande tabel opgenomen. Voor de overige kostenposten zal de Huurcommissie doorgaans € 12,00 per jaar per kostenpost aanhouden.

Tabel 11: De wettelijk vastgestelde verbruiken

Categorie (overige) servicekosten	Zelfstandige woonruimte	Onzelfstandige woonruimte
Gas	400 m ³	250 m ³
Elektriciteit	800 kWh	500 kWh
Water	25 m ³	25 m ³

⁸ Het formulier als bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, opgenomen als bijlage VII bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

⁹ Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het Nibud, die per jaar verschillen

Concreet is het beleid van de Huurcommissie, per onderscheiden categorie servicekosten, als volgt:

1. Categorie nutsvoorzieningen met een individuele meter:

De verhuurder is verplicht om de door hem opgevoerde kosten te onderbouwen met facturen (of andere betaalbewijzen). Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, bepaalt de Huurcommissie het bedrag op het niveau dat volgt uit de toepassing van het wettelijk vastgesteld verbruik en tarief als bepaald in bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. In geval de huurder de levering van de dienst gemotiveerd betwist, en de verhuurder heeft de kosten niet onderbouwd met facturen (of andere betaalbewijzen), stelt de Huurcommissie de kosten van de desbetreffende dienst op € 0,00.

2. Categorie (overige) servicekosten:

De verhuurder is verplicht om de door hem opgevoerde kosten te onderbouwen met het specificatieformulier als opgenomen in bijlage VII bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (of een hieraan gelijkwaardig document) en met facturen (of andere betaalbewijzen). Het beleid van de Huurcommissie is hierbij als volgt:

1. In geval de verhuurder de kosten niet onderbouwt met het specificatieformulier en facturen (of andere betaalbewijzen), en de levering van de dienst of zaak wordt niet gemotiveerd betwist, bepaalt de Huurcommissie het bedrag op het niveau dat volgt uit de toepassing van het wettelijk vastgesteld verbruik en tarief¹⁰ als bepaald in bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.
2. In geval de verhuurder in situatie 1 alleen facturen (of andere betaalbewijzen) overlegt, maar het werkelijk verbruik in kwestie of het aandeel van de huurder in de totale kosten niet kan worden bepaald vanwege gebrek aan specificatie van de kosten door middel van het specificatieformulier (of een daaraan gelijkwaardig alternatief), stelt de Huurcommissie het bedrag eveneens op het niveau dat volgt uit de toepassing van het wettelijk vastgesteld verbruik en tarief¹¹ als bepaald in bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.
3. In geval de verhuurder de kosten wel onderbouwt met het specificatieformulier, maar nalaat de relevante facturen (of andere betaalbewijzen) over te leggen, en de levering van de zaak of dienst wordt gemotiveerd betwist, stelt de Huurcommissie de kosten van de desbetreffende dienst of zaak op € 0,00.
4. In geval in situatie 3 de levering van de zaak of dienst niet wordt betwist, bepaalt de Huurcommissie het bedrag op het niveau dat volgt uit de toepassing van het wettelijk vastgesteld verbruik en tarief¹² als bepaald in bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Voor roerende zaken geldt dat de waarde wordt bepaald op basis van de aankoopfacturen van de verhuurder. Als geen facturen beschikbaar zijn, maar wel inzicht is gegeven in de samenstelling van de roerende zaken, wordt de waarde op basis daarvan geschat. Het gaat dan om een schatting van de verkoopwaarde aan het begin van het boekjaar. Als ook die gegevens niet beschikbaar zijn wordt uitgegaan van het wettelijk vastgestelde standaardbedrag van € 12,00 per jaar.

¹⁰ Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het Nibud, die per jaar verschillen.

¹¹ Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het Nibud, die per jaar verschillen.

¹² Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het Nibud, die per jaar verschillen.

6.3 Voorschotbedrag nutsvoorzieningen: verplichtingen huurder en verhuurder

De huurder kan bij de Huurcommissie een verzoek indienen om het maandelijkse voorschotbedrag te toetsen. Voordat de huurder een verzoek bij de Huurcommissie indient, moet hij eerst de verhuurder vragen om het voorschotbedrag aan te passen. De termijn daarvoor is drie weken. Indien de reactie van de verhuurder de bezwaren van de huurder niet wegneemt, of de verhuurder niet binnen drie weken reageert, kan de huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie om het voorschotbedrag te toetsen. De huurder moet op het moment waarop hij verzoek doet woonachtig zijn op het adres waarover hij het betreffende voorschotbedrag betaalt. Als de huurder is verhuisd, dan kan de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen. De beoordelingsdatum is de eerste van de maand nadat het verzoek is ontvangen. Het totaalbedrag van de betwiste kosten moet minimaal € 3,00 per maand bedragen. Als dat niet het geval is, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

In geval van een verzoek tot toetsing van het voorschotbedrag dient de verhuurder een recente afrekening te versturen. Deze afrekening moet aan de huurder verstrekt zijn en mag niet ouder dan drie jaar zijn. Als de verhuurder deze gegevens niet binnen de gestelde termijn levert, wordt het voorschotbedrag beoordeeld en vastgesteld op basis van de verbruiksnormen en tarieven van het Nibud.

6.4 Verplichting om processtukken geanonimiseerd aan te leveren

De verhuurder is verplicht de relevante processtukken ontdaan van persoonsgegevens van derden aan te leveren.

6.5 Samenvatting verplichtingen van huurder en verhuurder

De bovenstaande paragrafen (6.1-6.4) komen samengevat neer op de volgende verplichtingen voor de verhuurder:

- De verhuurder is verplicht om binnen een halfjaar na afloop van ieder kalenderjaar de werkelijke servicekosten en kosten nutsvoorzieningen met het betaalde voorschotbedrag te verrekenen. Hij dient een jaarafrekening naar de huurder te sturen.
- De verhuurder krijgt een brief van de Huurcommissie waarin staat welke informatie nodig is om het verzoek inhoudelijk te beoordelen. In deze brief staat dat de informatie binnen drie weken opgestuurd moet worden. Uitstel van maximaal drie weken is alleen mogelijk als de verhuurder hierom binnen de initiële drie weken heeft verzocht.
- De verhuurder is verplicht om de aangedragen kosten te onderbouwen met facturen.
- De verhuurder is verplicht een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier te gebruiken voor (overige) servicekosten, het zogenoemde specificatieformulier, of een daaraan gelijkwaardig duidelijk alternatief.
- Voor nutsvoorzieningen met een individuele meter dient de verhuurder ook de meterstanden en indien aan de orde een berekening van het verbruik aan te leveren.
- De verhuurder is verplicht de relevante processtukken ontdaan van persoonsgegevens van derden aan te leveren.
- Als het verzoek uitsluitend betrekking heeft op het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen, kan de verhuurder volstaan met het versturen van een recente afrekening die aan de huurder is verstrekt. Deze afrekening mag niet ouder zijn dan drie jaar.

De bovenstaande paragrafen (6.1-6.4) komen samengevat neer op de volgende verplichtingen voor de huurder:

- Als de huurder geen afrekening van de verhuurder heeft ontvangen, moet de huurder deze eerst opvragen bij de verhuurder, conform paragraaf 6.1.2, voordat hij de Huurcommissie kan vragen om een uitspraak te doen.
- Als de huurder wel een afrekening heeft ontvangen en het daarmee niet eens is, moet hij zich eerst tot de verhuurder wenden en deze de gelegenheid geven op de bezwaren van de huurder te reageren, conform paragraaf 6.1.1.

6.6 Onderzoek ter plaatse

De Huurcommissie kan een onderzoek ter plaatse gelasten. Dit doet zij alleen als zij reden heeft om aan te nemen dat een onderzoek ter plaatse relevante informatie oplevert ten dienste van de beoordeling en vaststelling van de redelijke betalingsverplichting.

Een onderzoek ter plaatse kan daarom alleen aan de orde zijn in de hieronder genoemde gevallen:

- **Kwesties waarbij het verbruik ter discussie staat: dus stookkosten, gas, water en elektriciteit**

Als de huurder het verbruik gemotiveerd betwist, het verbruik in ruime mate afwijkt van het normverbruik, de verhuurder geen aannemelijke verklaring hiervoor geeft en de technische installatie blijkens het inspectierapport (stookkosten) niet de oorzaak is, dan kan worden besloten tot een onderzoek ter plaatse vanwege onderzoek naar verbruik (gedrag huurder of technische aspecten meetsystemen).

- **Kwesties aangaande roerende zaken**

Als de huurder de kosten van een of meer roerende zaken gemotiveerd betwist, de verhuurder hierop geen overtuigend weerwoord heeft geleverd, foto's of andere informatie geen of geen betrouwbaar beeld opleveren, dan kan worden besloten tot een onderzoek ter plaatse naar de desbetreffende roerende zaak (aanwezigheid, staat van onderhoud).

- **Tuinonderhoud**

Als de huurder gemotiveerd stelt dat de tuin openbaar is en de verhuurder hierop geen overtuigend weerwoord heeft geleverd, foto's of andere informatie geen betrouwbaar beeld opleveren, dan kan worden besloten tot een onderzoek ter plaatse naar de desbetreffende tuin.

- **Verdeelsleutel**

Als de huurder de door de verhuurder gehanteerde verdeelsleutel gemotiveerd betwist, de verhuurder geen overtuigend weerwoord heeft geleverd, foto's of andere informatie geen betrouwbaar beeld opleveren, dan kan worden besloten tot een onderzoek ter plaatse naar de feitelijke situatie vanwege de verdeelsleutel.

Voor overige situaties ziet de Huurcommissie op voorhand geen aanleiding voor een onderzoek ter plaatse. Bijzondere feiten en omstandigheden kunnen maken dat, in afwijking van de genoemde gevallen, er wel een onderzoek ter plaatse wordt uitgevoerd.



Bijlagen

Bijlage 1: Artikelen 7:259, 7:260 en 7:261 BW

In deze bijlage zijn de relevante artikelen uit Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) opgenomen.

Artikel 7:259 BW

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen. Bij gebreke van overeenstemming belooft de betalingsverplichting met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd, en met betrekking tot de servicekosten het bedrag dat bij ministeriële regeling is vastgesteld.
2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.
3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft het overzicht als in lid 2 bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
4. De verhuurder biedt de huurder desverzocht de gelegenheid, na verstrekking van het overzicht bedoeld in lid 2, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan.

Artikel 7:260 BW

1. Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.
2. Het verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden voor elke kostensoort waarop het verzoek betrekking heeft. Het verzoek kan worden gedaan tot uiterlijk vierentwintig maanden nadat de in artikel 259 lid 2 genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.
3. Bij het verzoek neemt de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten op in een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier.

Artikel 7:261 BW

1. Het voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst of rechterlijke uitspraak ter zake de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter verschuldigd is, mag, tenzij na het ingaan van de huur anders is overeengekomen, slechts worden verhoogd:
 - a. met ingang van de dag, volgend op het einde van de betalingstermijn waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaatsgevonden dan wel met ingang van de betalingstermijn met ingang waarvan de uitbreiding heeft plaatsgevonden;
 - b. met ingang van de dag, volgende op de betalingstermijn, waarin het laatste overzicht, bedoeld in artikel 259, aan de huurder is verstrekt met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.
2. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
3. Indien het door de huurder verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, kan de huurcommissie op verzoek van de huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot die kosten.

Bijlage 2: Artikelen 18 en 19 Uhw

In deze bijlage zijn de relevante artikelen uit de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) opgenomen.

Artikel 18 Uhw

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten.
2. De huurcommissie toetst de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.
3. Indien de verhuurder gebruik heeft gemaakt van het formulier, genoemd in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.
4. Indien de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van het formulier, bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, dan wel indien dat formulier onvolledig is ingevuld, stelt de huurcommissie de servicekosten vast op een bij ministeriële regeling vastgesteld bedrag of indien de zaak of dienst door de verhuurder niet is geleverd op € 0.

Artikel 19 Uhw

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
2. De huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, in aanzienlijke mate afwijkt van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Indien de huurcommissie van oordeel is dat daarvan sprake is, spreekt zij uit welk voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter in redelijke verhouding staat tot de te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
3. 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.
4. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

Bijlage 3: Besluit Servicekosten

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van zaken en diensten waarvoor een vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten (Besluit Servicekosten).

Wij Beatrix, bij gratie Gods, Koningen der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002093297, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;

Gelet op artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0517/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025731, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De vergoeding voor de in de bij dit besluit horende 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.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Servicekosten.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003 Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de eerste mei 2003 De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

[Staatsblad 2003 170](#)

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Servicekosten

1. Warmtevoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas, olie en verwarmd water dan wel een andere vorm van energie voor het verwarmen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- b. het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Nutsvoorzieningen

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. het gebruik en het aflezen van meters, het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

3. Roerende zaken

De krachtens de huurovereenkomst mede ter beschikking gestelde roerende zaken in het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder in elk geval:

- a. roerende apparatuur voor het verwarmen van water;
- b. roerende keukenapparatuur;
- c. roerende kachel;
- d. meubilering, stoffering en overige inboedel.

4. Kleine herstellingen

Het verrichten van kleine herstellingen die krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of het Besluit Kleine herstellingen voor rekening van de huurder komen, maar krachtens de huurovereenkomst door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde of aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen.

5. Huisvuil

Diensten in het kader van afvoer van huisvuil, waaronder in elk geval:

- a. het verstrekken van vuilniszakken aan de huurder;
- b. het in gebruik geven van een vuilniscontainer;
- c. het vervoeren van het huisvuil binnen het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt.

6. Huismeester

In het kader van toezicht, veiligheid 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. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van de huurders komende kleine herstellingen.

7. Signaallevering

Diensten in het kader van centrale opvang en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer of andere elektronische apparatuur, waaronder in elk geval:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en doorleveren van het signaal;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal;
- c. het afsluiten en het in stand houden van het abonnement voor het centraal ontvangen van het signaal ten behoeve van de huurders;
- d. het ten behoeve van de huurders betalen van auteursrechten;
- e. het ten behoeve van de huurders betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.

8. Elektronische apparatuur

Diensten in het kader van het gebruik van elektronische apparatuur, apparatuur voor video-bewaking, voor alarmering en voor datanetwerken, waaronder in elk geval:

- a. het in gebruik geven van roerende elektronische randapparatuur;
- b. het verrichten van kleine herstellingen aan de elektronische apparatuur.

9. Verzekeringen

Het ten behoeve van de huurder deelnemen in een gemeenschappelijke verzekering of het verzorgen van een gemeenschappelijk fonds, waarmee een risico van de huurder wordt gedeeld dat tot de verplichtingen van een huurder behoort, mits het afsluiten van de verzekering of het vormen van het fonds een aanwijsbaar voordeel inhoudt voor de huurder, de uitkeringen uit de verzekeringen of de gelden of opbrengsten uit het fonds slechts voor het doel van de verzekering of het fonds worden aangewend en er jaarlijks door de verhuurder rekening en verantwoording wordt afgelegd in het overzicht bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Gemeenschappelijke ruimten

De in dit besluit bedoelde zaken en diensten ten behoeve van het krachtens de huurovereenkomst gegeven gebruiksrecht van de gemeenschappelijke gedeelten.

11. Administratiekosten

De administratiekosten van het verwerken van de opnamen van de meters in het overzicht, bedoeld in artikel 259 lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders, alsmede die van de overige in dit besluit bedoelde zaken en diensten.

Nota van toelichting (bij het Besluit servicekosten)

Ter uitvoering van artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) wijst dit besluit zaken en diensten aan waarvoor vergoeding in ieder geval moet worden aangemerkt als servicekosten. De opsomming is niet limitatief, zodat ook vergoedingen voor andere in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten dan in de bijlage opgesomde, als servicekosten in de zin van artikel 237 lid 3 in rekening kunnen worden gebracht.

Het enkele feit dat de levering van een zaak of het verlenen van een dienst in het onderhavige besluit staat vermeld, wil overigens niet zeggen dat de levering of verlening ook daadwerkelijk in rekening kan worden gebracht. Daartoe is nodig dat de huurder met de verhuurder de levering of verlening is overeengekomen.

Aangezien artikel 237 van Boek 7 van het BW voor elke woonruimte geldt, dat wil zeggen met inbegrip van de woonruimte, bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het BW, geldt het onderhavige besluit ook voor laatst- bedoelde woonruimte.

In geval zich een geschil tussen de huurder en de verhuurder voordoet over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het BW, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie op grond van de artikelen 258 e.v. van Boek 7 van het BW.

Voor de opsomming is geput uit de verschillende algemene huurvoorwaarden en uit het ambtelijk rapport <<van service naar kosten>> uit mei 1984 en is aangesloten op de ontwikkeling in de jurisprudentie.

Het conceptbesluit is voorgelegd aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters Huurcommissie. Met hun reacties is voor zover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

[Staatsblad 2003 170](#)

Bijlage 4: Besluit Kleine herstellingen

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit Kleine herstellingen).

Wij Beatrix, bij gratie Gods, Koningen der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;

Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003 Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003 De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

[Staatsblad 2003 168](#)

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computer-aansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen.
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verboden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende
 - tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen; het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Nota van toelichting (bij het Besluit Kleine herstellingen)

Krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Het gaat daarbij om herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet. Anders dan het voorheen geldende artikel 1619 van boek 7A van het BW bevat artikel 217 geen uitzondering voor het geval dat de kleine herstellingen nodig zijn geworden door overmacht. Wel bestaat een uitzondering voor het geval de kleine herstelling een gevolg is van een gebrek dat de verhuurder niet tijdig opheft. Deze kleine herstelling komt voor rekening van de verhuurder.

Artikel 217 wordt nader uitgewerkt in artikel 240 van Boek 7 van het BW, waaraan het onderhavige besluit uitvoering geeft. Krachtens laatstgenoemd artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur herstellingen worden aangewezen die als kleine herstellingen moeten worden aangemerkt, die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder komen. De opsomming in de bijlage is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder kunnen komen.

In de opsomming van de kleine herstellingen is zo veel mogelijk de rechtspraak gevolgd en zo nodig verder uitgewerkt, die zich sinds eind jaren tachtig heeft ontwikkeld mede op het terrein van het doorberekenen van kosten. Daarbij verdient nog het volgende aandacht.

In de eerste plaats wordt op een aantal plaatsen in de opsomming van kleine herstellingen (onderdelen m., n., o., q., s. en u.) de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd die erop neerkomt dat herstelwerkzaamheden aan voorzieningen en installaties niet als kleine herstelling worden aangemerkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren. De vraag of de huurder het onderhoud zelf kan uitvoeren moet naar objectieve maatstaven beantwoord worden. Wanneer de huurder een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat de huurder het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Wanneer de huurder het door de verhuurder laat uitvoeren, kan deze de kosten als servicekosten in rekening brengen.

Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d., h., i., j., k., r. en u.) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niet-temin noemenswaardige kosten meebrengen. Gedacht kan worden aan binnenschilderwerk en het onderhoud van de tuin, welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Als voorbeeld waar de kosten wel een rol spelen, kan worden genoemd het vervangen van ruiten. Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technische lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.

Bij dit alles moet tevens worden gelet op de regeling voor zelfwerkzaamheid van de huurder,

neergelegd in de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW. Voorop moet worden gesteld dat de wettelijke verdeling inzake herstellingen niet geldt, als veranderingen en toevoegingen aan de woonruimte in de zin van de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW zijn aangebracht. Wel zijn die bepalingen van belang, omdat blijkens artikel 242 van Boek 7 van het BW overeengekomen kan worden dat alle herstellingen aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor rekening van de huurder zijn.

Ook kan het zijn dat herstellingen die niet onder de kleine herstellingen van artikel 217 van Boek 7 van het BW vallen, toch voor rekening van de huurder komen, omdat het gaat om herstel van beschadigingen, waarvoor de huurder krachtens artikel 218 van Boek 7 van het BW aansprakelijk is.

Volgens artikel 233 van Boek 7 van het BW wordt onder woonruimte ook verstaan de daarbij behorende onroerende aanhorigheden zoals de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Kleine herstellingen aan de hiervoor bedoelde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoren in bepaalde gevallen ook door of vanwege de huurder te worden verricht. Dit hoeft niet nogmaals expliciet te worden opgenomen in dit besluit. Indien evenwel alleen bedoeld zijn de kleine herstellingen in of aan de woning zelf en niet ter zake van de gemeenschappelijke onroerende aanhorigheden is dit expliciet aangegeven door de beperking dat het daarbij gaat om een herstelling van een voorziening die betrekking heeft op het woonruimtegedeelte van het gehuurde.

In dit besluit zijn in dit kader niet meegenomen de herstellingen aan meeverhuurde roerende zaken die als kleine herstellingen worden aangemerkt. Deze roerende zaken vallen niet onder het begrip woonruimte.

Dit besluit is voorbereid in overleg met deskundigen uit de praktijk van het huurrecht en aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters van Huurcommissies voor advies voorgelegd. Met hun reactie is voor zover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

[Staatsblad 2003 168](#)



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders