

Welke servicekosten moet ik betalen?



"Naast de 'kale huur' die mijn verhuurder maandelijks aan mij in rekening brengt, zie ik ook een bedrag voor 'voorschot servicekosten'. Wat zijn servicekosten eigenlijk en welke soort kosten mogen er wel of juist niet aan mij worden doorberekend door de verhuurder?"



IStock

Antwoord

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die de verhuurder aan de huurder levert. Als de verhuurder bijvoorbeeld de rekeningen betaalt voor gas, water en elektra, de woonruimte heeft gemeubileerd of het trappenhuis schoonmaakt, mogen de kosten van deze 'service' aan de huurder worden doorberekend. De meest voorkomende servicekosten staan in een wettelijke regeling die het Besluit servicekosten heet.

Meest voorkomende servicekosten

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die de verhuurder zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder. De meest voorkomende servicekosten zijn:

- gas (stookkosten), water en elektra;
- onderhoud dat wettelijk voor rekening van de huurder is, de zogenoemde 'kleine herstellingen' (zie meer informatie hieronder);
- glasverzekering;
- schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
- elektra gemeenschappelijke voorzieningen (verlichting, lift);
- de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder;
- btw over service waarvoor de verhuurder ook btw heeft moeten betalen;
- administratiekosten.

Onderdeel van kale huurprijs

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er immers tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dan gaat het in ieder geval om:

- het zogenoemde verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- herstel van schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- de onroerendezaakbelasting (ozb);
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- de kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

Kleine herstellingen

Onderhoud dat wettelijk voor rekening van de huurder komt, de zogenoemde ‘kleine herstellingen’, zijn bijvoorbeeld het ontstoppen van de binnenriolering, klein onderhoud aan de geiser of boiler, schoorsteenvegen en het schoonmaken van de dakgoten. Als de verhuurder zulke klusjes doet, mogen deze in de servicekosten worden opgenomen, mits de huurder deze klusjes ook zelf zou kunnen doen.

Wijziging servicekosten

De servicekosten mogen overigens alleen met wederzijdse instemming worden gewijzigd. Als minstens 70% van de huurders met een wijzigingsvoorstel van de verhuurder heeft ingestemd, is een huurder hieraan gebonden. Wel kan een huurder die niet heeft ingestemd, de redelijkheid van de wijziging laten toetsen door de kantonrechter. Dit moet binnen acht weken na de schriftelijke mededeling van de verhuurder dat de meeste huurders hebben ingestemd met de voorgestelde wijziging. Doet de huurder dat niet, dan zal ook deze huurder de verandering in het servicekostenpakket moeten accepteren.