



SERVICEKOSTENBELEID  
HUURCOMMISSIE



## INHOUDSOPGAVE

<b>Algemeen</b>	<b>7</b>
Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode	9
All in-prijzen	15
Eigendomsoverdracht inzake art. 7:260 BW-procedures	16
Fondsvorming	17
Overeenkomsten	18
Rechten en plichten	20
Redelijkheidstoetsing	21
Verdeelsleutels	22
<b>Servicekosten op grond van het Besluit Servicekosten</b>	<b>23</b>
Warmtevoorzieningen	24
Nutsvoorzieningen (gemeenschappelijk)	27
Nutsvoorzieningen (individueel)	29
Roerende zaken	31
Huisvuil	34
Huismeester	36
Flatwacht en buurtconciërge	38
Signaallevering	40
Elektronische apparatuur	41
Verzekeringen	43
Gemeenschappelijke ruimten	45
Administratiekosten	46
<b>Servicekosten op grond van het Besluit Kleine herstellingen</b>	<b>49</b>
Kleine herstellingen	50
Glasschade	54
Glazen wassen	56
Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten	58
Tuinonderhoud	59
Onderhoud installaties	61
Ontstoppen van leidingen en rioleringen	63
Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen	65
Lampen vervangen	67
Ongediertebestrijding	69
<b>Overige onderdelen</b>	<b>71</b>
Parkeervoorziening	72
Kamerverhuur	74
Overheidsheffingen	76
Derving servicekosten door leegstand	77
<b>Bijlagen:</b> 1. Schattingsmethode water- en energiekosten Huurcommissie	80



## VOORWOORD

In de afgelopen jaren heeft de Huurcommissie vele geschillen over servicekosten beslecht. De Huurcommissie baseert zich in de geschillenbeslechting op de volgende wetgeving: Boek 7, titel 4, afdeling 5 Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Besluit Servicekosten, het Besluit kleine herstellingen. (Deze regelgeving is via internet te raadplegen.) In de huurcommissiepraktijk én in de rechtspraktijk blijkt dat de wetgeving ruimte biedt voor (beperkt) uitvoeringsbeleid. Dat landelijke uitvoeringsbeleid is neergelegd in het beleidsboek Servicekosten.

Deze huidige versie van het beleidsboek Servicekosten vervangt de versie uit 2008.

De tekst is aangepast aan de huidige wetgeving (1 april 2010) te weten de veranderde legesheffing. Verder zijn tekstuele aanpassingen gedaan.

De Huurcommissie verwacht dat deze beleidsnotitie zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Tevens kan de notitie dienen als basis voor overleg tussen huurder en verhuurder over servicekosten, waardoor onnodige geschillen mogelijk worden voorkomen.

Het Bestuur van de Huurcommissie  
Den Haag, september 2010

0-0-0-0-0-0

De beleidsnotitie is per 1 januari 2008 gewijzigd met het beleidsbesluiten van de huurcommissies, genomen in de plenaire vergaderingen van 2007.  
Den Haag, 1 januari 2008

De beleidsnotitie is per 1 januari 2006 gewijzigd met het beleidsbesluit van de huurcommissies over verlaging van de administratiekosten voor warmtelevering, genomen in de plenaire vergaderingen in het najaar van 2005.  
Den Haag, 2 januari 2006

De beleidsnotitie is per 1 januari 2005 aangevuld met het beleidsbesluit van de huurcommissies over doorberekening van kosten glazenwassen met behulp van speciale apparatuur zoals glazenwasinstallatie, genomen in de plenaire vergaderingen in het najaar van 2004. Verder zijn enkele kleine correcties aangebracht.  
Den Haag, 1 januari 2005

Op 6 mei 2002 werd voor het eerst een algemene beleidsnotitie voor alle commissies met betrekking tot de servicekosten door de vereniging Overleg Voorzitters Huurcommissie (OVH) vastgesteld. Bij de opstelling van de beleidsnotitie is aangesloten op de per 1 augustus 2003 ingevoerde wetgeving.  
Den Haag, 6 oktober 2003



## **ALGEMEEN**



---

## ACCEPTATIE ONDERZOEKSTERMIJN EN ONDERZOEKSMETHODE

### Algemeen

#### 1. Leges

Voordat de Huurcommissie een verzoek inhoudelijk in behandeling neemt, betaalt de indiener van het verzoek een voorschot op de leges. Is de indiener een natuurlijk persoon (particulier), dan betaalt hij € 25,-. Vertegenwoordigt de indiener een rechtspersoon zoals een stichting, vereniging, een coöperatie, een onderlinge waarborgmaatschappij, een NV of een BV, dan betaalt hij € 450,-.

De Huurcommissie verzendt een ontvangstbevestiging van het verzoek. In de ontvangstbevestiging staat vermeld hoe de indiener van het verzoek het legesvoorschot kan betalen. Het is belangrijk dat dit bedrag binnen vier weken op de rekening van de Huurcommissie staat. De termijn van vier weken gaat lopen op de dag ná de feitelijke verzending, ervan uitgaande dat de partij(en) dan normaliter de ontvangstbevestiging via de post ontvangen. De termijn sluit precies vier weken na de dag van verzending (voorbeeld: woensdag verzenden = termijn sluit woensdag vier weken later om 24.00 uur).

Als verzoeker niet of niet op tijd betaalt, dan kan de Huurcommissie het verzoek niet behandeling nemen.

Als de Huurcommissie tot een uitspraak komt, veroordeelt zij de partij die in het ongelijk wordt gesteld tot het betalen van de leges.

Stelt de Huurcommissie de indiener van het verzoek gedeeltelijk in het gelijk, dan krijgt hij de betaalde leges gedeeltelijk terug. De wederpartij moet dan alsnog gedeeltelijk de leges betalen. Een natuurlijk persoon betaalt dan een gedeelte van de € 25,- en een rechtspersoon betaalt een gedeelte van de € 450,-.

Wordt de niet-verzoekende partij in het ongelijk gesteld, dan int het Centraal Justitieel Incassobureau (CJIB) namens de Huurcommissie deze leges. De verliezende partij ontvangt hiervoor een brief met acceptgirokaart van het CJIB.

#### 2. Intrekking

Alleen indien de verzoeker binnen de betaaltermijn van de leges aangeeft geen prijs meer te stellen op een uitspraak van de Huurcommissie, en wel voordat hij het voorschot heeft betaald, wordt de zaak administratief beëindigd. Partijen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. In dit ene geval zullen geen leges worden geheven.

Als de verzoeker later in de procedure aangeeft geen prijs meer te stellen op een uitspraak van de Huurcommissie, dan volgt een niet-inhoudelijke uitspraak waarin alleen nog wordt aangegeven wie de leges verschuldigd is (huurder of verhuurder).

### **Verzoek betalingsverplichting servicekosten (art 7:260 lid 1 BW)**

#### **Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode**

Om tot het vaststellen van de **betalingsverplichting** voor de servicekosten door de Huurcommissie te komen, dient de verzoeker aan een aantal, al dan niet in de wet genoemde, voorwaarden (vormvereisten) te voldoen.

## 1. Het verzoek in het algemeen

Als huurder en verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over wat de betalingsverplichting van de huurder over de servicekosten is over enig boekjaar, kunnen zij de Huurcommissie verzoeken die verplichting vast te stellen.

Huurder en verhuurder of beiden kunnen het verzoek indienen.

**N.B.: Dit verzoek kan niet beoordeeld worden als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Indien er duidelijk sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, dan volgt een voorzittersuitspraak waarin de verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard.**

## 2. Indieningstermijn

### Artikel 7:259 BW

*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 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.*

Het verzoek over enig kalenderjaar kan tot 24 maanden na afloop van de afrekeningstermijn van de verhuurder, zoals geregeld in art 7:259 lid 2 BW bij de Huurcommissie worden ingediend. De afrekeningstermijn voor de verhuurder loopt tot zes maanden na het einde van het kalenderjaar waarover wordt afgerekend.\*<sup>1)</sup>

Schematisch weergegeven:

Boek-/kalenderjaar	Uiterste afrekeningdatum verh.	Uiterste indieningsdatum verzoek
2006	30 juni 2007	30 juni 2009
2007	30 juni 2008	30 juni 2010
2008	30 juni 2009	30 juni 2011
2009	30 juni 2010	30 juni 2012
2010	30 juni 2011	30 juni 2013
enz.		

De Algemene termijnenwet geldt. Dat betekent dat als de indieningstermijn eindigt in het weekend of op een algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag.

Als de verzoeker zijn verzoek *te laat* indient, zal in eerste instantie het verzoek aan de verzoeker worden geretourneerd met een begeleidend schrijven waarin de werking van de wet wordt uitgelegd. Indien de verzoeker in het verzoek persisteert, wordt hij niet-ontvankelijk verklaard in zijn verzoek. Dit gebeurt bij voorzittersuitspraak. De voorzitter zal zich alleen nog uitlaten over de verdeling van de legesplicht.

Als huurder of verhuurder het verzoek *te vroeg* indient, dat wil zeggen voordat de afrekeningstermijn van de verhuurder is verstreken en de verhuurder nog geen afrekening heeft verstrekt of schriftelijk heeft meegedeeld dat hij geen overzicht zal verstrekken, dan kan er nog geen behandeling plaatsvinden en zal in eerste instantie het verzoek aan de verzoeker worden geretourneerd

met een begeleidend schrijven, waarin de werking van de wet wordt uitgelegd. Indien de verzoeker in het verzoek persisteert, geldt de navolgende acceptatie:

- Als het verzoek meer dan twee maanden te vroeg is ingediend, volgt een voorzittersuitspraak waarin verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard en veroordeeld in de leges.
- Als het verzoek twee maanden of minder te vroeg is ingediend, wordt het verzoek 'opgelegd'. Eerst nadat de afrekeningstermijn van de verhuurder is verstreken, zullen er verdere stappen worden ondernomen.

### **3. Wanneer is het verzoek compleet?**

Dit verzoek kan zich op allerlei soorten kosten/bedingen richten.

Voor *ontvankelijkheid* van het verzoek dient in ieder geval aanwezig te zijn:

- het vastgestelde verzoekschriftformulier, of een brief waaruit de strekking van het verzoek duidelijk blijkt.

Voor de *inhoudelijke behandeling* van het verzoek heeft de Huurcommissie ook nog gegevens over het huurcontract nodig, zoals:

- de (schriftelijke) huurovereenkomst;
- de afrekening van de verhuurder;
- afschriften van rekeningen van verhuurder over de betreffende servicekostenposten.

*Wat als het verzoek niet compleet is?*

De ontbrekende stukken worden opgevraagd bij de meest gerede partij.

De Huurcommissie maakt onderscheid in het opvragen van ontbrekende gegevens tussen huurder en verhuurder:

- Huurder krijgt twee weken om ontbrekende gegevens aan te vullen (doorgaans gegevens die huurder al in zijn administratie beschikbaar heeft).

De bevoegdheid ten aanzien van het opvragen van gegevens bij de verhuurder is geregeld in art. 39 Uhw.

### **Artikel 39 Uhw**

- 1. Het bestuur kan, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van de taken van de huurcommissie, bedoeld in de artikelen 4, tweede tot en met vierde lid, en 5, en de taken van de voorzitter, bedoeld in artikel 6, eerste lid, nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.*
- 2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door het bestuur te bepalen.*
- 3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.*

- Verhuurder krijgt vier weken om de ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen (de opvraagbrief wordt aangetekend verzonden en meldt de consequentie bij nalatigheid).

**N.B. verhuurder hoeft niet altijd de stukken op te sturen, hij mag ook inzage verstrekken (onderzoek op het kantoor van de verhuurder). Uitdrukkelijk dient vermeld dat niet kan worden volstaan met het verstrekken van afschriften van grootboekkaarten, jaarrekeningen of andere soorten van overzichten doch dat afschriften van de aan de afrekening ten grondslag liggende facturen en/of betalingsbewijzen dienen te worden overgelegd.**

Als de verhuurder totaal geen afrekening verschaft - eerst niet aan de huurder, vervolgens ook niet aan de Huurcommissie (ook niet na het verzoek van de Huurcommissie om ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen) - zal de Huurcommissie de betalingsverplichting als volgt vaststellen:

- T.a.v. gas/water/elektriciteit: een lage schatting, te weten 50% van de aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode (zie Bijlage 1) berekend bedrag voor het boekjaar. (Motivering: de huurder heeft doorgaans wel gas/water/elektriciteit geleverd gekregen, dus de dienst is zichtbaar wel geleverd, doch zonder afrekening is niet te achterhalen hoeveel gas/water/ elektriciteit is geleverd.) Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal de betalingsverplichting voor water worden bepaald aan de hand van het in die gemeenten geldende eenhedentarief.
- Roerende goederen op basis van een taxatie van de tweedehands verkoopwaarde.
- T.a.v. alle overige servicekostencomponenten: op nihil.

#### **4. Routing/acceptatie**

Voor de routing van de zaak, dat wil zeggen: hoe de zaak wordt voorbereid voordat de Huurcommissie oordeelt, is in eerste instantie bepalend of de verzoeker tijdig het legesvoorschot heeft betaald (zie artikel 7, lid 1 Uhw).

- Als de verzoeker niet tijdig heeft betaald, wordt hij niet-ontvankelijk verklaard in zijn verzoek. Dit gebeurt met een voorzittersuitspraak (art. 20 Uhw) waarbij de voorzitter, naast de niet-ontvankelijkheid, zich alleen nog zal uitlaten over de verdeling van de legesplicht.
- Als de verzoeker wel tijdig heeft betaald, zal de zaak in beginsel inhoudelijk worden onderzocht. Na het onderzoek zal er een hoorzitting plaatsvinden, waarna de uitspraak volgt. In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld kennelijk niet-ontvankelijk, omdat er overduidelijk sprake is van overschrijding van de indieningstermijn) kan de voorzitter onmiddellijk uitspraak doen (artikel 20 Uhw).

Of de wederpartij tijdig heeft betaald, is niet van belang voor de routing; het kan wel van belang zijn voor de inhoudelijke beoordeling door de Huurcommissie.

### **Verzoek voorschot servicekosten (art 7:261 lid 1 BW)**

#### **Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode**

Voordat de commissie overgaat tot de beoordeling van het tussen partijen overeengekomen **voorschotbedrag** dient de verzoeker aan een aantal al dan niet in de wet genoemde, voorwaarden (vormvereisten) te voldoen.

#### **1. Het verzoek in het algemeen**

De huurder dient op zijn verzoek gemotiveerd aan te geven waarom het verschuldigde voorschot aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten.

Alléén de huurder kan een verzoek indienen.

**N.B.: Dit verzoek kan niet beoordeeld worden als er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst. Indien er duidelijk sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, dan volgt een voorzittersuitspraak waarin de verzoeker niet-ontvankelijk wordt verklaard.**

#### **2. Indieningstermijn**

Voor verzoekschriften ex art 7:261 lid 3 BW geldt geen indieningstermijn.

#### **3. Wanneer is het verzoek compleet?**

Voor *ontvankelijkheid* van het verzoek dient in ieder geval aanwezig te zijn:

- het vastgestelde verzoekschriftformulier, of een brief waaruit de strekking van het verzoek duidelijk blijkt.

Voor de *inhoudelijke behandeling* van het verzoek heeft de Huurcommissie ook nog andere gegevens nodig, zoals:

- de (schriftelijke) huurovereenkomst;
- de samenstelling van de overeengekomen servicekosten en de daarvoor overeengekomen voorschotbedragen;
- de afrekening van de verhuurder over de laatste drie kalenderjaren;
- afschriften van rekeningen van verhuurder over de betreffende servicekostenposten.

De onderzoeksmethode inzake art 7:261 BW verzoeken is dwingend voorgeschreven in art. 19 lid 3 Uhw.

### **Artikel 19 lid 3 Uhw**

*De in het tweede lid bedoelde te verwachten servicekosten worden gesteld op het bedrag van de servicekosten, 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 het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie 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.*

*Wat als het verzoek niet compleet is?*

De ontbrekende stukken worden opgevraagd bij de meest gereede partij.

De Huurcommissie maakt onderscheid in het opvragen van ontbrekende gegevens tussen huurder en verhuurder:

- Huurder krijgt twee weken om ontbrekende gegevens aan te vullen (doorgaans gegevens die huurder al in zijn administratie beschikbaar heeft).

De bevoegdheid ten aanzien van het opvragen van gegevens bij de verhuurder is geregeld in art. 39 Uhw.

### **Artikel 39 Uhw**

- 1. De Huurcommissie kan, voorzover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van haar taak nodig is, van de verhuurder inzage en het nemen van afschrift vorderen van boeken en andere zakelijke bescheiden.*
- 2. De verhuurder is verplicht van hem krachtens het eerste lid gevorderde inzage en nemen van afschrift van boeken en andere zakelijke bescheiden te verlenen, een en ander op de wijze en binnen de termijn, door de voorzitter van de Huurcommissie te bepalen.*
- 3. Het niet voldoen aan de in het tweede lid omschreven verplichting wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie. Het strafbare feit is een overtreding.*

- Verhuurder krijgt vier weken om de ontbrekende gegevens/stukken aan te vullen (de opvraagbrief wordt aangetekend verzonden en meldt de consequentie bij nalatigheid);

**N.B. verhuurder hoeft niet altijd de stukken op te sturen, hij mag ook inzage verstrekken (onderzoek op het kantoor van de verhuurder).**

Als de verhuurder totaal geen gegevens verschaft aan de Huurcommissie, zal de Huurcommissie het redelijke voorschot als volgt vaststellen:

- T.a.v. gas/water/elektriciteit: een berekening aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde methode (zie

Bijlage 1).

Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal het voorschotbedrag voor water worden bepaald aan de hand van de het in die gemeenten geldende eenhedentarieef.

- Roerende goederen op basis van een taxatie van de tweedehands verkoopwaarde.
- T.a.v. alle overige servicekostencomponenten: op nihil.

Het moment waarop een door de commissie vastgesteld voorschotbedrag voor het eerst verschuldigd is is tevens in de wetgeving geregeld.

**Artikel 19 Uhw**

*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.*

---

## ALL IN-PRIJZEN

### Begripsomschrijving

Indien partijen één prijs zijn overeengekomen, waaruit het onderscheid tussen huurprijs en servicekosten niet is af te leiden, dan is er sprake van een all in-prijs.

Het duidelijk onderscheid tussen de huurprijs en de servicekosten dat de wetgever maakt in art. 7:237 BW ontbreekt dus bij een all-in prijs.

### **Artikel 7:258 BW**

*Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, stelt de Huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs vast en het voorschotbedrag voor de servicekosten. Een dergelijk verzoek kan ook door de verhuurder worden gedaan, indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijsgrens.*

### **Artikel 17, eerste, tweede en derde lid Uhw**

- 1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:258 van het Burgerlijk Wetboek doet de Huurcommissie uitspraak omtrent de vraag of partijen al dan niet een huurprijs zijn overeengekomen. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat partijen slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen, spreekt zij als huurprijs uit 55% van de geldende maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van de woonruimte, en spreekt zij, voorzover nodig, als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 25% van die huurprijs. Indien het betreft een verzoek van de verhuurder, als bedoeld in artikel 7:258, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek, spreekt de Huurcommissie, in afwijking van de tweede volzin, als huurprijs en voorzover nodig als voorschotbedrag voor de servicekosten uit een bedrag van 80%, onderscheidenlijk 20%, van de overeengekomen prijs.*
- 2. De artikelen 11, tweede lid, en 13, vierde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.*
- 3. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat niet een huurprijs is overeengekomen, vermeldt zij in haar uitspraak dat de door haar uitgesproken huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten in de plaats treden van de overeengekomen prijs met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.*

Met deze artikelen heeft de wetgever beoogd de huurder een simpele handreiking te doen ter vaststelling van de huurprijs en servicekosten, door de huurprijs te bepalen op 55% van de maximale huurprijsgrens, en het voorschot servicekosten te bepalen op 25% van die huurprijs.

### **Beleid van de Huurcommissie**

Wanneer bij de acceptatie door de Huurcommissie van het servicekostenverzoekschrift blijkt dat er kennelijk een all in-prijs is overeengekomen, kan de Huurcommissie noch uitspraak doen omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten noch omtrent de redelijkheid van de hoogte van het voorschotbedrag.

Bij een all in-prijs is immers niet duidelijk hoeveel de huurder aan voorschot betaald.

Het verzoek zal worden afgedaan met een voorzittersuitspraak waarbij de huurder en de verhuurder worden gewezen op de procedure ex art. 7:258 BW.

---

## EIGENDOMSOVERDRACHT INZAKE ART. 7:260 BW PROCEDURES

### Begripsomschrijving

De Huurcommissie is bevoegd om op grond van art. 7:260 BW een uitspraak te doen over de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten. Voor het verkrijgen van informatie wordt de verhuurder aangeschreven. Dit laatste kan een probleem opleveren indien er een eigendomsoverdracht heeft plaatsgehad waarbij de woonruimte, waarop de procedure van toepassing is, van eigenaar is veranderd. Dit is ook van invloed op een mogelijke uit de procedure volgende vordering.

Civielrechtelijk is met betrekking tot de eigendomsoverdracht art. 7:226 BW van belang. In dit artikel wordt bepaald dat de nieuwe eigenaar tegenover de huurder dezelfde rechten en verplichtingen heeft als de oude verhuurder. Deze rechten en verplichtingen moeten wel een onmiddellijk verband houden met het gehuurde.

### Beleid van de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft geen bevoegdheid ten aanzien van civielrechtelijke vorderingen. Zij dient uit te gaan van het BW en de bevoegdheden die haar op grond van die wet en de Uhw zijn gegeven. Als uitgangspunt voor het aanschrijven van partijen dient de Huurcommissie het verzoekschrift als grondslag te nemen. Wanneer de huurder de verzoeker is, zal de commissie de door de huurder op het verzoekschrift vermelde verhuurder als de tegenpartij beschouwen.

Ten aanzien van de informatievoorziening door de verhuurder ten behoeve van de servicekosten procedure hanteert de commissie in het algemeen volgende beleid:

Ingevolge art. 7:226 BW doet de eigendomsoverdracht van een verhuurde zaak de rechten en plichten van de verhuurder, voortvloeiende uit de huurovereenkomst, overgaan op de verkrijger (Nb.: behalve die rechten en plichten die bij eigendomsoverdracht zijn uitgesloten). Van de rechten en plichten gaan alleen die rechten en verplichtingen over op de verkrijger die ná de eigendomsoverdracht opeisbaar worden. Hetzelfde geldt trouwens indien het beheer van de woning wordt overgedragen aan een nieuwe beheerder.

Na afloop van een boekjaar wordt een vordering tot na- of terugbetaling van te weinig dan wel te veel betaalde voorschotten servicekosten opeisbaar. Het verstrekken van een overzicht servicekosten, een eventuele uitspraak van de Huurcommissie en een beschikking van de kantonrechter hebben betrekking op de hoogte van de vordering en hebben derhalve geen gevolgen voor het vorderingsrecht als zodanig.

Indien er na afloop van het boekjaar of na de termijn zoals bedoeld in artikel 7:259 lid 2 BW, althans voorzover er nog geen afrekening heeft plaatsgehad, een eigendomsoverdracht plaatsvindt, heeft de huurder een betalingsverplichting c.q. vordering jegens de oude verhuurder inzake te weinig dan wel te veel betaalde voorschotten en servicekosten, en rust derhalve op deze oude verhuurder de taak de nodige informatie aan de Huurcommissie te verschaffen.

Wanneer de eigendomsoverdracht tijdens het lopende boekjaar plaatsvindt, heeft de huurder een betalingsverplichting of vordering op grond van te weinig of te veel betaalde voorschotten servicekosten jegens de nieuwe verhuurder; in dat geval zal de nieuwe verhuurder informatie aan de Huurcommissie moeten verschaffen.

---

## FONDSVORMING

### Begripsomschrijving

Van een fonds is sprake (in deze context) als de werkelijke kosten van een servicekostenpost niet jaarlijks worden afgerekend, maar leiden tot aanpassing van de te betalen vergoedingen (voorschotten). Het voor- of nadelige saldo van deze servicekostenpost wordt dan overgeheveld naar het volgende boekjaar.

### Beleid van de Huurcommissie

Bij fondsvorming worden niet de werkelijke kosten in een bepaald jaar aan de huurder in rekening gebracht maar de gemiddelde kosten over een aantal jaren. Om echter sterke fluctuaties per jaar te voorkomen zal de Huurcommissie in het algemeen een uitzondering maken voor een aantal servicekostenposten.

*Fondsvorming is toegestaan onder de navolgende voorwaarden:*

- De fondsvorming moet zijn overeengekomen.
- De verhuurder dient de huurder(s) inzage te geven in zowel de financiële stand van het fonds als in de ten laste van het fonds gebrachte kosten.
- De verschuldigde bijdrage aan het fonds mag niet hoger zijn dan het bedrag dat in redelijkheid op de commerciële markt voor dergelijke dienstverlening in rekening wordt gebracht.
- De omvang van het fonds moet in redelijke verhouding staan tot de te verwachten kosten (maximaal drie jaar opbrengst).
- Het voordelig saldo van het fonds wordt voor geen andere doeleinden gebruikt dan voor dekking van de kosten van de betreffende dienstverlening.

Met inachtneming van bovenstaande voorwaarden is het de verhuurder toegestaan een jaarlijkse specificatie per wooneenheid achterwege te laten. Uiteraard kan de huurder een door de verhuurder gehanteerd fonds op zijn verzoekschrift als te onderzoeken kostenpost betrekken.

De commissie acht fondsvorming onder de genoemde voorwaarden in ieder geval toegestaan voor de hieronder opgesomde kostenposten, te weten:

- ontstoppen van leidingen en riolering;
- vervangen van lampen;
- glasbreuk;
- schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen;
- schoonhouden van goten.

Kenmerkend voor deze kostenposten is dat de maandelijkse kosten over het algemeen relatief laag zijn en de kosten moeilijk aan de individuele wooneenheid toewijsbaar zijn.

---

## OVEREENKOMSTEN

### Overeenkomsten van huur en verhuur

Als voorwaarde voor het in rekening brengen van servicekosten, geldt dat de overeenkomst van huur en verhuur meer dient te omvatten dan het enkele gebruik van woonruimte.

Over het algemeen kan dus worden gesteld dat voor de leveringen en diensten die zijn overeengekomen servicekosten in rekening kunnen worden gebracht.

Zo'n overeenkomst van huur en verhuur (van woonruimte) kan zowel een schriftelijke als een mondelinge zijn. Met ingang van 1 augustus 2003 is hetgeen onder servicekosten moet worden verstaan, geregeld in artikel 7:237 BW, het Besluit servicekosten en het Besluit kleine herstellingen.

#### **Artikel 7:237 BW**

- 1. In deze afdeling wordt onder prijs verstaan het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt.*
- 2. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.*
- 3. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.*

#### **Beleid van de Huurcommissie**

Nieuw is dat onderscheid wordt gemaakt tussen servicekosten die zijn gerelateerd aan het wonen en servicekosten die zijn gerelateerd aan zorg. Voor de beoordeling van de servicekosten die gerelateerd zijn aan zorg is de commissie niet bevoegd zich uit te spreken over de betalingsverplichting en/of het voorschotbedrag. De commissie heeft de servicekostenposten waarvoor zij zich bevoegd acht in deze beleidsnotitie vastgelegd.

Indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zal de commissie zich bij "nieuwe" servicekostenposten eerst beraden over de vraag of deze voldoende aan het wonen zijn gerelateerd om zo-doende haar bevoegdheid te bepalen.

Voorts is met ingang van 1 augustus 2003 art 7:261 BW van kracht geworden waarin is bepaald:

#### **Artikel 7: 261 BW lid 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 ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.*

Indien een verzoekschrift ex art. 7:260 BW en/of 7:261 BW aan de Huurcommissie wordt voorgelegd, waarbij er sprake is van een schriftelijke huurovereenkomst, dan zal de inhoud van het door partijen overeengekomen servicekostenpakket (vaak) duidelijk zijn. De commissie zal zich dan in haar uitspraak baseren op de door partijen schriftelijk overeengekomen servicekostenposten en op de door de verhuurder geleverde en door de huurder geaccepteerde leveringen en diensten.

Bij een mondelinge huurovereenkomst zal er niet altijd duidelijkheid zijn omtrent het (eventueel) door partijen overeengekomen servicekostenpakket.

Mocht deze duidelijkheid er tussen partijen niet zijn, en wordt de Huurcommissie een verzoekschrift ex art. 7:260 BW en/of 7:261 BW ter beoordeling voorgelegd, dan zal de commissie zich in haar uitspraak baseren op de feitelijke dienstverlening.

Het vaststellen van de feitelijke dienstverlening in het kader van art. 7:260 BW en/of 7:261 BW kan plaatsvinden op grond van hetgeen partijen verklaren wat is overeengekomen of op grond van hetgeen uit het voorbereidend onderzoek is gebleken.

Ingeval de verhuurder zich beroept op de werking van art 7:261 lid 2 BW is de commissie niet bevoegd hierover uitspraak te doen. Deze bevoegdheid komt de rechter toe. In voorkomende gevallen zal de commissie de behandeling van verzoeken ex art 7:260 en 7:261 BW aanhouden totdat de rechter heeft beslist of totdat de genoemde termijn van acht weken is verstreken.

---

## RECHTEN EN PLICHTEN

### Rechten en plichten van de huurder en de verhuurder

Daar waar partijen naast de huurprijs vergoedingen voor de levering van goederen en/of diensten overeenkomen treden de van dwingend recht zijnde bepalingen van de art. 7:259, 7:260 en 7:261 BW in werking.

In deze artikelen is onder meer geregeld dat de verhuurder:

1. jaarlijks een naar (kosten)soort uitgesplitst overzicht aan de huurder dient te verstrekken binnen de daarvoor gestelde termijn;
2. na het verstrekken van het overzicht de huurder, op diens verzoek, de gelegenheid moet bieden tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden.

Bovenstaande artikelen houden voor de *verhuurder* in dat hij recht heeft op:

- de betaling van de vergoedingen,
- de volledige in de wet genoemde termijn om tot het verstrekken van een overzicht te komen,
- verhogen van het voorschot-bedrag.

De bovenstaande artikelen houden voor de *huurder* in dat hij recht heeft op:

- de levering van de overeengekomen goederen en/of diensten;
- een overzicht binnen de in de wet genoemde termijn;
- inzage in de aan het overzicht ten grondslag liggende bescheiden, na het verstrekken van een overzicht.

De Huurcommissie heeft niet de bevoegdheid uitspraak te doen over geschillen omtrent deze rechten en plichten. Zij kan slechts, daar waar sprake is van een geschil over de betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten, een uitspraak doen over de hoogte van de betalingsverplichting. Wel betreft zij daarbij de in de wet geregelde rechten en plichten van partijen.

---

## REDELIJKHEIDSTOETSING

### Begripsomschrijving

Art. 18 lid 2 van de Uhw geeft aan de Huurcommissie niet alleen de mogelijkheid om zich uit te spreken over de hoogte van de servicekosten, maar ook over de *redelijkheid* van de in rekening gebrachte kosten in verhouding tot de kwaliteit van de geleverde dienst.

Het tweede lid van art. 18 van de Uhw luidt als volgt:

#### **Artikel 18 lid 2 Uhw**

*De Huurcommissie toetst de servicekosten aan de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid.*

Gezien deze wettekst is het niet zo dat de Huurcommissie kan volstaan met het beoordelen van de in rekening gebrachte servicekosten op basis van de door de verhuurder werkelijk gemaakte kosten, maar zal zij ook de redelijkheid van de in rekening gebrachte servicekosten dienen te beoordelen.

#### **Beleid van de Huurcommissie**

Het is voor de Huurcommissie nauwelijks mogelijk om over reeds verstreken perioden te beoordelen of een dienstverlening in redelijke verhouding heeft gestaan tot de in rekening gebrachte kosten (bijvoorbeeld het schoonmaken gemeenschappelijke ruimten, ruiten wassen, tuinonderhoud, etc.). De redelijkheidstoetsing zal door de Huurcommissie dan ook passief worden toegepast. Passieve toepassing van de redelijkheidstoetsing houdt in dat de huurder zal moeten aantonen dat de in rekening gebrachte servicekosten niet in redelijke verhouding staan tot de werkelijke dienstverlening. Indien de huurder stelt dat de dienstverlening van één of meer servicekosten-posten *kwalitatief* niet in juiste verhouding staat tot de in rekening gebrachte kosten, dan zal van de huurder worden verlangd dat deze de vermeende tekortkoming c.q. onredelijkheid niet alleen in eerste instantie in het verzoekschrift duidelijk aangeeft, maar tijdens het voorbereidend onderzoek ook als zodanig aannemelijk maakt.

Het door de Huurcommissie in te stellen voorbereidend onderzoek zal zich in het algemeen beperken tot het verzamelen van de feitelijke bevindingen. Bij geschillen omtrent de redelijkheid van een of meerdere servicekostenposten zal het door de verzoeker ingebrachte bewijs met betrekking tot de vermeende tekortkoming/onredelijkheid in de rapportage aan de commissie worden opgenomen.

Ten aanzien van de redelijkheidstoetsing van warmtevoorzieningen gelden specifieke beleidsregels (zie Hoofdstuk Warmtevoorzieningen).

---

## VERDEELSLEUTELS

### **Begripsomschrijving**

Wanneer het verbruik, of aandeel in de servicekosten, niet per woonruimte te meten is, dan mag de verhuurder de naar redelijkheid geschatte kosten via een verdeelsleutel in rekening brengen.

In de regel is het zo dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds afspraken maken met betrekking tot de te hanteren verdeelsleutel voor de toedeling van servicekosten. Zo'n verdeelsleutel heet dan te *zijn overeengekomen* door partijen.

Ook kan het zijn dat er - jaren achtereen - een verdeelsleutel wordt gehanteerd bij de toerekening van de servicekosten, waartegen huurder nooit bezwaar heeft gemaakt. Zo'n verdeelsleutel mag dan *geacht worden te zijn overeengekomen* door partijen.

### **Beleid van de Huurcommissie**

De commissie kan in haar uitspraak afwijken van een door partijen overeengekomen verdeelsleutel, of van een verdeelsleutel die geacht mag worden door partijen te zijn overeengekomen. De commissie kan oordelen dat de overeengekomen of overeengekomen geachte verdeelsleutel niet redelijk is.

In deze notitie staat bij sommige servicekostenposten een "aanbevolen verdeelsleutel". Die aanbevolen verdeelsleutel is de verdeelsleutel die de commissie als beleid toepast. De commissie kan van dit beleid afwijken, indien blijkt dat toepassing van dit beleid in het bijzondere geval tot een minder redelijke verdeling leidt.

## **SERVICEKOSTEN OP GROND VAN HET BESLUIT SERVICEKOSTEN**

---

## WARMTEVOORZIENINGEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de warmtevoorzieningen als volgt beschreven:

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

Deze kosten bestaan over het algemeen uit:

- energiekosten (olie of gas);
- elektriciteitsverbruik;
- waterverbruik;
- kosten voor aanschaf van verbruiksregistratiesysteem (warmteverbruiksmeters);
- kosten voor aflezen van verbruiksregistratiesysteem.

### Beleid van de Huurcommissie art 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Over het algemeen komen de werkelijke kosten van gas of olie, water (bijvullen installatie) en elektriciteit (pompen) voor doorberekening aan de huurders in aanmerking. Vindt naast de levering van warmte ook levering van warm water plaats, dan komen de kosten van het water ook voor doorberekening aan de huurders in aanmerking.

#### *Warmteverbruiksmeters*

Tot de stookkosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen, worden ook de kosten van de warmteverbruiksmeters gerekend, mits deze als een roerende voorziening kunnen worden aangemerkt.

De Huurcommissie beschouwt warmteverbruiksmeters als *roerende* zaken, indien deze kunnen worden aangebracht (en verwijderd) zonder dat de installatie geheel of gedeeltelijk moet worden gedemonteerd.

Meetsystemen die uitsluitend kunnen worden aangebracht door de installatie (gedeeltelijk) te ontmantelen, worden aangemerkt als een *onroerende* zaak waarvoor de vergoeding geacht wordt te zijn begrepen in de huurprijs.

Bij aanschaf door de verhuurder wordt de vergoeding voor de als roerende zaak aan te merken warmteverbruiksmeters veelal op basis van annuïteit berekend en in de jaarlijkse stookkostenafrekening verwerkt.

Het komt ook voor dat de warmteverbruiksmeters worden gehuurd; het huurbedrag wordt dan in de stookkostenafrekening verwerkt.

Op grond van het belang dat de huurders hebben bij een redelijke verdeling van de stookkosten komen de hiervoor genoemde kosten voor doorberekening aan de huurder in aanmerking.

#### *Redelijkheidstoetsing van de stookkosten*

Mocht uit het onderzoek blijken dat de in rekening gebrachte stookkosten, gelet op het vorenstaande, als onredelijk hoog kunnen worden gekwalificeerd, dan kan de rapporteur in zijn verslag aangeven welke mogelijke oorzaken hieraan ten grondslag kunnen liggen.

Een en ander kan overigens ook blijken uit een technisch rapport dat door één der partijen is ingebracht.

De rapporteur kan dan de kosten bereken volgens de methode als beschreven in Bijlage 1 van deze notitie. Deze methode gaat uit van een gemiddelde verbruiksnorm.

#### Redelijkheidstoetsing van de stookkosten bij ondeugdelijke collectieve stookinstallatie

Als huurder in een servicekostenprocedure (7:260 BW) stelt dat de collectieve stookinstallatie onvoldoende functioneert en/of dat de stookkosten onredelijk hoog zijn, zal de rapporteur bij verhuurder nagaan of en zo ja, hoe vaak het onderhoud aan de ketel heeft plaatsgevonden inclusief de vereiste keuring en opwekkingsrendementsmeting. De collectieve stookinstallatie dient dan wel minstens 15 jaar oud te zijn en een nominale belasting van ten minste 130 kW te hebben.

Blijft verhuurder in gebreke om deze informatie te verstrekken aan huurder en/of de Huurcommissie, dan kan dat leiden tot het vermoeden dat de stookkosten te hoog zijn en de installatie onvoldoende functioneert; de rapporteur zal in een servicekostenprocedure de commissie adviseren om de KWR- gegevens toe te passen.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

Het verdelen van de stookkosten kan plaatsvinden op basis van een verdeling die zo veel mogelijk aansluiting vindt bij de per woonruimte of wooneenheid gemaakte werkelijke kosten.

Een dergelijke verdeling kan op de hiernavolgende manieren worden bepaald:

##### *Bij individuele bemetering:*

1. op basis van door op de radiatoren aangebrachte warmteverbruiksmeters of elektronische voelers, geregistreerde eenheden,
2. op basis van bemetering van de hoeveelheid doorstromend water en het temperatuurverschil tussen inkomend en uitstromend water per woonruimte; dit systeem wordt onder andere toegepast bij stadsverwarming.

##### *Bij niet-individuele bemetering:*

*elektra en water:* gelijkelijk verdeeld over het aantal op de meter aangesloten woonruimten

*gas:* 35% (vaste kosten) gelijkelijk verdeeld over het aantal woonruimten;

65% (variabele kosten) naar rato van het aantal vierkante meter vloeroppervlak van de woonruimten.

Dit laat onverlet dat als partijen over nauwkeuriger gegevens beschikken (bijvoorbeeld het verwarmend oppervlak van de radiatoren) de Huurcommissie die gegevens in haar overwegingen kan betrekken als de gebruikte registratiemethode tot een redelijker verdeling komt.

Indien de exploitatieperiode (periode waarover het energiebedrijf afrekent) afwijkt van de huurperiode, kan gebruik worden gemaakt van de graaddagen-methode. Het aantal gewogen graaddagen van een periode geeft aan hoeveel graden de gemiddelde etmaaltemperatuur van die periode beneden de stookgrens van 18° C ligt.

#### **Ecotaks**

De ecotaks wordt op de volgende manier verrekend in de stookkosten.

Op de energienota staat apart een bedrag vermeld dat in rekening wordt gebracht voor de ecotaks. Dit geldt voor zowel het gas- als het elektraverbruik. De Huurcommissie telt deze apart vermelde kosten voor de ecotaks op bij de kosten van het gas-/elektraverbruik; dit totaal wordt op de normaal gebruikelijke wijze (zie boven) verdeeld. De Huurcommissie gaat voor de ecotaxskosten uit van het bedrag dat op de energienota staat vermeld.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor warmtevoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## **NUTSVOORZIENINGEN gemeenschappelijke voorzieningen**

### **Begripsomschrijving**

In het Besluit Servicekosten zijn de nutsvoorzieningen als volgt beschreven:

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en 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.*

De kosten van het verbruik van gas, water en elektriciteit voor gemeenschappelijke voorzieningen worden door het energiebedrijf veelal bij de verhuurder in rekening gebracht.

Deze leveringen worden door een gemeenschappelijke meter gemeten waardoor het voor het energiebedrijf niet mogelijk is om bij de feitelijke gebruikers (huurders) de kosten van het verbruik in rekening te brengen.

Als gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden genoemd:

- centrale verwarmingsinstallatie;
- warmwaterinstallatie (gemeenschappelijke boiler);
- alarminstallatie;
- (nood)verlichtingsinstallatie;
- liftinstallatie;
- mechanische ventilatie;
- hydrofoor/waterdrukverhogingsinstallatie;
- glazenwasinstallatie;
- huistelefoon/intercom-installatie;
- etc.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Indien kosten van gas, water en elektriciteit voor collectief gebruik bij de verhuurder in rekening worden gebracht, is het redelijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan de levering van gas, water en elektriciteit voor collectief gebruik zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten, waarvan de huurders gebruik kunnen/moeten maken van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Woonruimten op de begane grond, maar deel uitmakend van een complex gestapelde bouw, die een eigen toegang naar buiten hebben en daardoor geen gebruik hoeven te maken van gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen (ook niet om van en naar de bij de woning behorende berging te gaan) delen niet mee in de gemeenschappelijke kosten van de betreffende ruimten/voorzieningen (ook niet al ziet de verhuurder deze woonruimte als deel uitmakend van het complex).

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Worden in het geheel geen gegevens overgelegd, dan wordt het voorschotbedrag bepaald op nihil.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## NUTSVOORZIENINGEN (individuele voorzieningen)

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de nutsvoorzieningen als volgt beschreven:

- a. de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde en 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.*

De kosten van het verbruik van gas, water en elektriciteit voor privé-doeleinden (koken, verlichting, elektrische apparatuur, geiser, etc.) worden door het energiebedrijf niet altijd direct bij de huurder in rekening gebracht.

Het komt voor dat deze leveringen via een gemeenschappelijke meter worden geregistreerd en dat de kosten bij de verhuurder in rekening worden gebracht (bijvoorbeeld bij kamerverhuur, onderhuur e.d.).

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als de kosten van energie (gas, water en elektra) voor privé-gebruik van de huurder(s) bij de verhuurder in rekening worden gebracht, is het redelijk dat de verhuurder deze kosten doorberekent aan de huurders. Energiekosten voor privé-gebruik kunnen als servicekosten worden doorberekend aan de huurder voorzover deze de werkelijke kosten niet te boven gaan.

### Aanbevolen verdeelsleutel

De kosten van elektriciteit voor huishoudelijk gebruik en/of de kosten van gas voor kookdoeleinden en of de individuele verwarming, die via een collectief meetpunt worden geleverd, kunnen op de volgende manieren worden verdeeld:

1. door middel van verbruiksregistratie met tussenmeters;
2. als er geen tussenmeters zijn:
  - elektra en water:* gelijkelijk verdeeld over het aantal op de meter aangesloten woonruimten;
  - gas:* in principe
    - 35% (vaste kosten) gelijkelijk verdeeld over het aantal woonruimten,
    - 65% (variabele kosten) naar rato van het aantal vierkante meter vloeroppervlak van de woonruimten.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor individuele nutsvoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode). Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal aan de hand van een in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM ontwikkelde schattingsmethode een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Voor de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zal het voorschotbedrag voor water worden bepaald aan de hand van de het in die gemeenten geldende eenhedentarief.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ROERENDE ZAKEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de roerende zaken als volgt beschreven:

*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.*

Bij huur en verhuur van woonruimte komt het voor dat naast het enkel in gebruik geven van de woonruimte met zijn onroerende aanhorigheden, ook roerende zaken in gebruik worden gegeven of worden mee verhuurd.

In het Burgerlijk Wetboek is in Boek 3, art. 3, 4 en 5 door de wetgever geformuleerd wat onroerend is en wat niet. De tekst van genoemde artikelen is als volgt:

#### **Art. 3:3 BW**

- 1. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.*
- 2. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.*

#### **Art. 3:4 BW**

- 1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.*
- 2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan één der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.*

#### **Art. 3:5 BW**

*Inboedel is het geheel van tot huisraad en tot stoffering en meubilering van een woning dienende roerende zaken, met uitzondering van boekerijen en verzamelingen van voorwerpen van kunst, wetenschap of geschiedkundige aard.*

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de zaken die de *inboedel* van een woonruimte vormen (huisraad en meubilering en stoffering) als roerend dienen te worden aangemerkt, zolang deze kunnen worden weggenomen zonder dat beschadiging van betekenis wordt aangebracht aan de woonruimte.

Indien één of meer onderdelen van de inboedel zodanig worden aangebracht dat deze niet zonder schade van betekenis kunnen worden weggenomen of volgens verkeersopvatting een onderdeel van de onroerende (hoofd)zaak uitmaken, dan dienen deze zaken als bestanddeel van de hoofdzaak te worden aangemerkt en derhalve als onroerend. Indien de verkeersopvatting ten aanzien van de vraag of zaken roerend of onroerend zijn niet duidelijk is, is hetgeen partijen zijn overeengekomen (mede)bepalend.

Het meeverhuren van roerende zaken komt voor, zowel bij de verhuur van zelfstandige woonruimten als bij de verhuur van niet-zelfstandige woonruimten (kamers).

Ook komt het voor dat er roerende zaken in gebruik worden gegeven die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Deze laatstgenoemde mogelijkheid komt voor bij niet zelfstandige woonruimten (gemeenschappelijk gebruik van bijvoorbeeld een koelkast, kooktoestel, oven, fornuis, wasmachine, enz.) of bij meergezinshuizen (bijvoorbeeld stoffering op de gemeenschappelijke trappen en gangen/portalen).

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

In principe is een door partijen opgestelde inventarislijst bepalend voor de omvang van deze kostenpost. Uitgegaan wordt van voorhanden zijnde nota's ter bepaling van de door te berekenen kosten aan huurder.

Bij het ontbreken van nota's zal schatting van de verkoopwaarde van de roerende zaken plaatsvinden en wel naar de toestand ervan bij de aanvang van het boekjaar.

#### *Gebruiksvergoeding*

Voor zaken die niet ouder zijn dan vijf jaren kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de aankoopwaarde aan huurders in de servicekosten in rekening worden gebracht.

Wanneer de zaken ouder dan vijf jaren zijn, kan jaarlijks een gebruiksvergoeding van 20% van de tweedehands verkoopwaarde, te bepalen na ommekomst van die vijf jaren, aan huurders worden doorberekend.

De Huurcommissie kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval een andere gebruiksvergoeding redelijk achten.

Het komt voor dat de duurzaamheid van de zaken een ander percentage vereist (bijvoorbeeld zaken met antieke waarde, zaken die in het algemeen een duidelijk kortere of langere levensduur dan de genoemde vijf jaar hebben).

Tot meer duurzame zaken worden gerekend: kachels, boilers, geisers, kooktoestellen, diepvriezers en koelkasten. Voor deze zaken kan een termijn van tien jaren worden toegepast.

Wanneer duidelijk is dat zaken geen waarde meer hebben, kan met een nihil bedrag worden volstaan.

Na vijf of tien jaren dient opnieuw een schatting te worden gedaan om opnieuw een redelijke gebruiksvergoeding vast te kunnen stellen.

#### *Boiler, geiser, gevelkachel*

(Wand)boilers, geisers en gevelkachels worden door de Huurcommissie als roerende zaken aangemerkt.

Als verhuurder het eigendom van de boiler, geiser of gevelkachel heeft, kunnen naast de gebruiksvergoeding ook de kosten van de kleine herstellingen aan deze apparatuur in de servicekosten worden opgenomen. Als uitgangspunt geldt evenwel dat het totaalbedrag van gebruiksvergoeding en kleine herstellingen niet hoger mag zijn dan het huurbedrag dat normaliter door het nutsbedrijf in rekening wordt gebracht voor dergelijke apparatuur.

Indien de verhuurder zelf huurt van een nutsbedrijf of een derde, dan kan het huurbedrag inclusief de eventuele extra kosten van onderhoud en keuring volledig aan de huurder worden doorberekend.

### *Brandblusser*

De Huurcommissie maakt hierbij onderscheid in roerende en onroerende voorzieningen. Een (kleine) brandblusser is aan te merken als een roerende zaak. De kosten van de aanschaf, onderhoud en controle kunnen volgens de Huurcommissie als dienstverlening aan de huurder worden doorberekend. Echter gelet op het feit dat deze voorziening voor zowel de huurder als de verhuurder van belang is, kunnen 50% van de kosten aan huurder worden doorberekend en blijft de overige 50% voor rekening van de verhuurder.

### *Onroerende aanhorigheden*

De voor de boiler of geiser aangebrachte leidingen en aansluitpunten maken in principe deel uit van de onroerende zaak. Een warmwatervoorziening in combinatie met een (individueel of gemeenschappelijk) cv-installatie wordt aangemerkt als een onroerende aanhorigheid. Voor dergelijke voorzieningen kunnen uitsluitend de kosten voor energie (elektra, gas, water) en de kosten voor kleine herstellingen als servicekosten worden doorberekend.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten voor collectief in gebruik gegeven onroerende zaken kunnen gelijkmatig worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor roerende zaken zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal aan de hand van een schatting een redelijk voorschotbedrag worden vastgesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## HUISVUIL

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de post huisvuil als volgt beschreven.

*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.*

Het ophalen van het huisvuil en de manier waarop dit wordt gedaan, is veelal een zaak tussen de huurder en de gemeente; de verhuurder staat daar buiten.

Bij woningcomplexen, vooral bij hoogbouw, komt het echter voor dat de verhuurder het transport in het complex verzorgt. Om dit transport goed te laten verlopen, verstrekt de verhuurder in sommige gevallen vuilniszakken aan de huurder en stelt in andere gevallen vuilcontainers ter beschikking; soms ook beide.

Er kunnen tussen de huurders en de verhuurder diverse situaties zijn overeengekomen:

- huurder deponereert zelf zijn huisvuil in een door de verhuurder ter beschikking gestelde vuilcontainer;
- verhuurder stelt vuilniszakken ter beschikking aan de huurder en de huurder deponereert de volle zakken in de door de verhuurder ter beschikking gestelde container;
- de verhuurder stelt vuilniszakken ter beschikking aan de huurders, waarna het transport vanaf de voordeur naar de openbare weg door of namens de verhuurder wordt verzorgd.

Als de verhuurder ook het transport van het huisvuil binnen het complex verzorgt, dan vormt dit veelal een onderdeel van de huismeesterkosten (een van de taken van de huismeester) of is dit in de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten begrepen.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Indien tussen partijen is overeengekomen dat door de verhuurder aan de huurder vuilniszakken worden verstrekt en/of een vuilcontainer ter beschikking wordt gesteld, dan is het redelijk dat de verhuurder de aan deze dienstverlening verbonden kosten als servicekosten aan de huurders in rekening brengt.

Voor de vuilniszakken is dit de kostprijs van de zakken.

De vuilcontainer kan door de verhuurder zijn aangeschaft of door hem zijn gehuurd.

Als de verhuurder één of meer vuilcontainers heeft *aangeschaft*, kan het meest redelijk een jaarlijkse vergoeding worden bepaald op basis van een annuïteitenberekening welke berekening uitgaat van de vermoedelijke levensduur van de containers.

Wordt de container door de verhuurder *gehuurd*, dan kan de huurprijs worden doorberekend.

#### *Resumé*

Vuilniszakken:

- Kostprijs kan worden doorberekend via de servicekosten.

Vuilcontainers:

- Indien de verhuurder zelf huurt, kan de huurprijs van het verhuurbedrijf worden doorberekend via de servicekosten.
- Indien de verhuurder zelf heeft aangeschaft, kan de op basis van annuïteit berekende vergoeding worden doorberekend via de servicekosten.

Indien tussen partijen is overeengekomen dat ook het transport binnen het complex (bijvoorbeeld van de huisdeur naar de openbare weg) door of namens de verhuurder wordt verzorgd, dan kunnen de aan deze werkzaamheden verbonden kosten als servicekosten aan de huurders in rekening worden gebracht.

Worden deze transportwerkzaamheden door de huismeester gedaan dan zijn de kosten begrepen in de post "huismeester".

Als een schoonmaakbedrijf deze werkzaamheden verricht (bijvoorbeeld gelijktijdig met het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten), dan zijn de kosten in de post "schoonmaken gemeenschappelijke ruimten" begrepen.

Het komt ook voor dat er een afzonderlijke servicepost "vuiltransport" in het servicepakket is opgenomen.

Duidelijk is dat de kosten van het vuiltransport binnen het complex, inclusief de berekende vergoeding voor de vuilcontainers of de huurprijs daarvan als de verhuurder zelf huurt, indien overeengekomen, als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De kosten verbonden aan het verstrekken van vuilniszakken en/of containerhuur kunnen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten uit het complex worden verdeeld.

#### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor huisvuil zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Worden in het geheel geen gegevens overgelegd, dan wordt het voorschotbedrag bepaald op nihil.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## HUISMEESTER

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de huismeester als volgt beschreven:

*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 huurders komende kleine herstellingen.*

Bij meergezinshuizen komt het steeds vaker voor dat een huismeester wordt aangesteld. Deze huismeester is over het algemeen in loondienst bij de verhuurder. De huismeester verricht werkzaamheden ten behoeve van zowel de huurder als de verhuurder.

Doorgaans worden door de huismeester de volgende werkzaamheden verricht:

- schoonmaakwerkzaamheden;
- onderhouds- en reparatiewerkzaamheden;
- het onderhouden van de bewonerscontacten ten behoeve van de verhuurder;
- voorlichting en dienstverlening aan bewoners;
- toezicht en controle.

Een en ander is sterk afhankelijk van de grootte van het complex en de functieomschrijving van de huismeester.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Van groot belang bij de beoordeling van de betalingsverplichting voor de huismeester is de functiebeschrijving behorende bij deze functie en het feit dat partijen deze betalingsverplichting uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Het verdient aanbeveling om de verdeling van de totale kosten van de huismeester over de verhuurder en huurders expliciet overeen te komen en de huurders een functiebeschrijving ter beschikking te stellen.

Daar waar een geschil over de betalingsverplichting van de huismeesterkosten aan de Huurcommissie zal worden voorgelegd, zal de commissie in haar oordeelsvorming de huurovereenkomst, de functieomschrijving van de huismeester, de deeltijdsfactor van de huismeester en de complexgrootte betrekken.

Als voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden aangemerkt:

- brutosalaris, inclusief vakantiegeld en gratificaties;
- werkgeversaandeel van de sociale lasten, inclusief pensioenpremie;
- vrij wonen\* en/of huur(derving) huismeesterruimte;
- telefoonkosten (abonnement voor huurders en gesprekken voor verhuurder).

\*) De kosten van vrij wonen zijn meestal in het brutosalaris verdisconteerd.

Bij ziekte van de huismeester dienen de door de verhuurder ontvangen ziektegeden op de huismeesterkosten in mindering te worden gebracht.

De kosten van uitzendkrachten of andere inhuurkrachten die worden ingehuurd om een zieke huismeester te vervangen, kunnen niet aan de huurders worden doorberekend.

Daartegenover mag de verzekeringspremie die wordt voldaan om de huismeester bij ziekte te kunnen vervangen weer worden doorberekend aan de huurders.

Gelet op het bovenstaande is een standaardverdeling van de huismeesterkosten moeilijk te bepalen. Als leidraad kan het volgende worden gehanteerd.

- Een in den lande wel aanvaarde verdeelnorm tussen kosten huurders en kosten verhuurder is: 70% van de kosten voor de huurders en 30% van de kosten voor de verhuurder. Afhankelijk van het takenpakket en van de lokale situatie kan de Huurcommissie van die verdeelnorm afwijken.
- Als er geen duidelijke taakomschrijving van de huismeester voorhanden is, zal de Huurcommissie aan de hand van wel bekende gegevens een redelijke verdeling vaststellen. Verklaringen van partijen en eventuele eerdere uitspraken van de commissie kunnen daarbij een belangrijke rol spelen.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

#### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de huismeester zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen loonadministratie en functieomschrijving een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## FLATWACHT EN BUURTCONCIËRGE

### Begripsomschrijving

De huismeester is al geruime tijd een begrip. Vrij nieuw is de buurtconciërge en flatwacht. Evenals de huismeester zijn deze functionarissen deels werkzaam ten behoeve van de verhuurder en deels ten behoeve van de huurder.

Het takenpakket van de flatwacht of buurtconciërge ziet er veelal als volgt uit:

- toezicht houden in openbare ruimten van flatgebouwen en/of buurten;
- toezien op een juist gebruik van de gemeenschappelijke ruimten als parkeergarages, container-ruimten e.d., volgens regels gesteld in huur- en gebruikersovereenkomsten;
- preventief aanwezig zijn in het aangegeven werkgebied;
- oplossen van kleine technische onvolkomenheden in de voor algemeen gebruik bestemde ruimten;
- verstrekken van informatie aan gebruikers van (flat)woningen, met behulp van de daarvoor beschikbaar gestelde middelen en mogelijkheden;
- assisteren van GG en GD, brandweer en politie bij calamiteiten.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

De Huurcommissie is van oordeel dat de kosten van de buurtconciërge en van de flatwacht aan de huurder in rekening kunnen worden gebracht.

Van groot belang bij de beoordeling van de betalingsverplichting voor de flatwacht of buurtconciërge is de functiebeschrijving behorende bij deze functie (nog van groter belang dan bij de huismeester) en het feit dat partijen deze betalingsverplichting uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

Het verdient aanbeveling om de verdeling van de totale kosten van de flatwacht/buurtconciërge over de verhuurder en huurder expliciet overeen te komen en de huurders een functiebeschrijving ter beschikking te stellen.

Daar waar een geschil over de betalingsverplichting van de flatwacht-/buurtconciërgelasten aan de Huurcommissie zal worden voorgelegd, zal de commissie in haar oordeelsvorming de huurovereenkomst, de functieomschrijving van de flatwacht/buurtconciërge, de deeltijdsfactor van de flatwacht/buurtconciërge en de complexgrootte betrekken.

Als voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden aangemerkt:

- brutosalaris, inclusief vakantiegeld en gratificaties;
- werkgeversaandeel van de sociale lasten, inclusief pensioenpremie;
- vrij wonen\* en/of huur(derving) flatwacht-/buurtconciërgeruimte;
- telefoonkosten (abonnement voor huurders en gesprekken voor verhuurder).

\* De kosten van vrij wonen zijn meestal in het brutosalaris verdisconteerd.

Bij ziekte van de flatwacht/buurtconciërge dienen de door de verhuurder ontvangen ziektegeden op de kosten in mindering te worden gebracht.

De kosten van uitzendkrachten of andere inhuurkrachten die worden ingehuurd om een zieke flatwacht/buurtconciërge te vervangen kunnen niet aan de huurders worden doorberekend.

Daartegenover mag de verzekeringspremie die wordt voldaan om de flatwacht/buurtconciërge bij ziekte te kunnen vervangen weer worden doorberekend aan de huurders.

Gelet op het bovenstaande is een standaardverdeling van de flatwacht-/buurtconciërgelasten moeilijk te bepalen. Als leidraad kan het volgende worden gehanteerd.

- Een in den lande wel aanvaarde verdeelnorm tussen kosten huurders en kosten verhuurder is: 70% van de kosten voor de huurders en 30% van de kosten voor de verhuurder. Afhankelijk van het takenpakket en van de lokale situatie kan de Huurcommissie van die verdeelnorm afwijken.
- Als er geen duidelijke taakomschrijving van de flatwacht/buurtconciërge voorhanden is, zal de Huurcommissie aan de hand van wel bekende gegevens een redelijke verdeling vaststellen. Verklaringen van partijen en eventuele eerdere uitspraken van de commissie kunnen daarbij een belangrijke rol spelen.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het aantal woonruimten dat profiteert van de diensten van de flatwacht/buurtconciërge .

#### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de flatwacht/buurtconciërge zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen loonadministratie en functieomschrijving een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## SIGNAALLEVERING

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de signaallevering als volgt beschreven.

*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 het 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 vastrechtelijke en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer.*

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

De kosten van de onder a., b., c., en d. genoemde posten die bij de verhuurder in rekening worden gebracht, komen in aanmerking voor doorberekening aan de huurder(s) via de servicekosten voorzover de woonruimte of het gehuurde deel van de woonruimte is voorzien van een aansluiting op deze voorzieningen.

De kosten van de onder e. genoemde post die bij de verhuurder in rekening worden gebracht, komen in aanmerking voor doorberekening aan de huurder(s) via de servicekosten voorzover de huurder van de woonruimte of het gehuurde deel van de woonruimte gebruik kan maken van de lift.

Als de levering van signalen via de kabeltelevisie niet expliciet tussen partijen is overeengekomen, maar de kosten van deze levering maken deel uit van de energienota aan de verhuurder en de huurder kan feitelijk gebruikmaken van de voorziening, wordt door de Huurcommissie toegestaan dat deze aan de huurders worden doorberekend.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal aansluitingen.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor signaallevering zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ELEKTRONISCHE APPARATUUR

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de elektronische apparatuur als volgt beschreven:

*Diensten in het kader van het gebruik van elektronische apparatuur, apparatuur voor videobewaking, 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.*

Bij huur en verhuur van woonruimte komt het voor dat naast het enkel in gebruik geven van de woonruimte met zijn onroerende aanhorigheden, ook roerende zaken in gebruik worden gegeven of worden mee verhuurd. De technologische ontwikkelingen hebben het mogelijk gemaakt dat elektronische apparatuur in en rond de woonruimten kan bijdragen aan het vergroten van de veiligheid en het bevorderen van communicatie.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In principe is een door partijen opgestelde inventarislijst bepalend voor de omvang van deze kostenpost. Uitgegaan wordt van voorhanden zijnde nota's ter bepaling van de door te berekenen kosten aan huurder.

#### *Gebruiksvergoeding*

De levensduur van elektronische apparatuur is in verband met de snelle technologische ontwikkeling op dit gebied gesteld op vijf jaar.

Voor zaken die niet ouder zijn dan vijf jaren kan jaarlijks een gebruikersvergoeding van 20% van de aankoopwaarde aan huurders in de servicekosten in rekening worden gebracht.

Wanneer de zaken ouder dan vijf jaren zijn, kan jaarlijks een gebruikersvergoeding van 20% van de tweedehands verkoopwaarde, te bepalen na ommekomst van die vijf jaren, aan huurders worden doorberekend.

De Huurcommissie kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval een andere gebruiksvergoeding redelijk achten.

Indien de verhuurder zelf huurt van een nutsbedrijf of een derde, dan kan het huurbedrag, inclusief de eventuele extra kosten van kleine herstellingen en keuring volledig aan de huurder worden doorberekend.

### Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten voor collectieve voorzieningen kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex dat gebruikmaakt van de elektronische apparatuur.

De kosten van kleine herstellingen van individuele installaties kunnen bij de huurder van de betreffende woonruimte in rekening worden gebracht.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor elektronische apparatuur zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt, zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## VERZEKERINGEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten is de post verzekeringen als volgt beschreven.

*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 gedekt 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.*

#### *Verzekeringen voor onroerende zaken*

Verzekeringen voor onroerende zaken kunnen zijn:

- brandverzekering;
- opstalverzekering;
- stormschadeverzekering;
- aansprakelijkheidsverzekering;
- bedrijfsschadeverzekering;
- etc.

Al deze verzekeringen houden direct verband met de onroerende zaak en behoren derhalve bij de verhuur daarvan tot de normale exploitatie van deze onroerende zaak.

De kosten van dergelijke verzekeringen kunnen niet als servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht, nu zij dienen te worden aangemerkt als behorend tot de normale exploitatie en risicospreiding ten behoeve van de onroerende zaak.

In de praktijk komen de volgende verzekeringen voor waarvan de premie aan de huurders mag worden doorbrekend.

- De verhuurder sluit een *collectieve glasverzekering* af en brengt de door hem betaalde premie bij de huurders in rekening.  
Dit kan zijn voor al het vensterglas in het complex, of alleen het vensterglas in het gemeenschappelijk gedeelte. In het laatste geval is de premie lager, maar de huurder is dan zelf verantwoordelijk voor het vensterglas in de (gehuurde) woonruimte.
- Bij verhuur van gemeubileerde en gestoffeerde gemeenschappelijke woonruimte kan door de verhuurder een *inboedelverzekering* zijn afgesloten, betreffende de verhuurde *roerende* zaken. De kosten van een dergelijke verzekering kunnen naast de vergoeding voor de meubilering/stoffering als servicekosten aan de huurder in rekening worden gebracht.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Indien de verhuurder een collectieve glasverzekering en/of een inboedelverzekering voor de mee-verhuurde roerende goederen heeft afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij, dan kunnen de daaraan verbonden kosten volledig worden doorberekend aan de huurders.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal meeverzekerde woonruimten.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor verzekeringen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## GEMEENSCHAPPELIJKE RUITEN

In het Besluit Servicekosten zijn de gemeenschappelijke ruimten als volgt beschreven:

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

Als gemeenschappelijke ruimten worden alle zich in en om en nabij het hoofdgebouw gelegen ruimten die ten behoeve van de gezamenlijke bewoners worden aangewend aangemerkt zoals (niet limitatief):

- portalen of portieken;
- galerijen;
- trappenhuizen;
- centrale verwarmingsruimten;
- liftruimten
- containerruimten;
- recreatiezaal;
- tuinen;
- gemeenschappelijk logeerruimte;
- etc.

De kosten verbonden aan de levering van service ten behoeve van deze gemeenschappelijke ruimten kunnen aan de huurders worden doorberekend. Daarvoor komen in principe alle in het Besluit Servicekosten en het Besluit Kleine herstellingen opgenomen leveringen en diensten in aanmerking. De servicekostenposten klein onderhoud, schoonmaken, tuinonderhoud, parkeervoorzieningen en lampen vervangen worden in de desbetreffende hoofdstukken apart behandeld.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

De door de verhuurder ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten gemaakte kosten voor leveringen en/of diensten kunnen in principe aan de gezamenlijke bewoners worden doorberekend.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de gemeenschappelijke ruimten dan wel profijt heeft van de aanwezigheid van de gemeenschappelijke ruimten.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor gemeenschappelijke ruimten zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode). Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ADMINISTRATIEKOSTEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Servicekosten zijn de administratiekosten als volgt beschreven:

*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.*

Met andere woorden: administratiekosten zijn de kosten die een verhuurder of beheerder moet maken om de boven de huurprijs in rekening te brengen kosten voor leveringen en diensten te kunnen administreren en met de huurder te verrekenen.

Aan de administratieve behandeling van de servicekosten worden op grond van art. 7:260 BW eisen gesteld. Dit artikel geeft tevens aan de verhuurder de wettelijke mogelijkheid om een redelijke vergoeding voor deze werkzaamheden bij de huurders in rekening te brengen.

De doorberekening van servicekosten en de administratieve handelingen die daarmee gepaard gaan, is een vrij gecompliceerde zaak. Een (niet limitatieve) opsomming laat zien welke activiteiten daaraan zoal verbonden zijn:

- het boeken, controleren en betalen van rekeningen voor servicekosten;
- het toezicht op de in rekening gebrachte leveringen en diensten;
- het uitsplitsen van de servicekosten per kostensoort;
- het jaarlijks opstellen van een gedetailleerde verantwoording aan de huurder;
- het berekenen van het aandeel per huurder en per kostenpost (de verdeelsleutel);
- berekenen van het verschil tussen het kostenaandeel en de betaalde voorschotten per huurder;
- het opmaken van een voorstel voor nieuwe voorschotbedragen;
- het beantwoorden van vragen over de afrekeningen;
- het navorderingen of terugbetalen van verschillen.

De aan de hiervoor genoemde werkzaamheden verbonden kosten worden aangeduid als administratiekosten.

De administratiekosten worden geacht deel uit te maken van de in rekening te brengen servicekosten. Deze kosten hangen zo nauw samen met de overige servicekosten dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen behoeven te worden.

De Huurcommissie zal echter de administratiekosten slechts als onderdeel van de betalingsverplichting opnemen, als de verhuurder ten minste een deugdelijk kostenoverzicht en een eventuele afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

In geval van vaststelling van de betalingsverplichting zal de commissie de vergoeding van de administratiekosten als volgt vast stellen:

- |                  |   |
|------------------|---|
| Warmtelevering*: | in beginsel maximaal 2%, inclusief eventuele BTW, indien verhuurder zelf de warmtemeting en de afrekening verzorgt. |
| Warmtelevering*: | in beginsel maximaal 1%, inclusief eventuele BTW, indien verhuurder de warmtemeting heeft uitbesteed.               |
| Overige kosten : | in beginsel maximaal 5%, inclusief eventuele BTW  |

\*De kosten gemaakt voor gas, olie en of andere brandstoffen, doch niet de kosten van water en elektriciteit. De kosten van water en elektriciteit worden tot de overige kosten gerekend.

**Minimale vergoeding administratiekosten**

Het voldoen aan de wettelijke voorschriften inzake het verstrekken van een kostenoverzicht heeft tot gevolg dat door de verhuurder altijd een vast aantal handelingen zal moeten worden verricht. De commissie vindt het dan ook redelijk dat in ieder geval een minimumbedrag per woonruimte aan administratiekosten in rekening mag worden gebracht. Dit minimumbedrag is vastgesteld op € 7,50.

**Aanbevolen verdeelsleutel**

De verdeling van de administratiekosten vindt plaats naar rato van de per woonruimte/wooneenheid in rekening gebrachte overige servicekosten.

**Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag servicekosten zullen eerst de afzonderlijke voorschotten voor de overige in rekening te brengen servicekostenposten worden bepaald, waarna toepassing van de bovenvermelde percentages tot bepaling van een redelijk voorschot leidt.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.



**SERVICEKOSTEN OP GROND VAN  
HET BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN**

---

## KLEINE HERSTELLINGEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is met betrekking tot de kleine herstellingen onderscheid gemaakt tussen kleine herstellingen ten behoeve van de woonruimte en ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten.

Tot de kleine herstellingen ten behoeve van woonruimte worden gerekend:

- 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 vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, 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 de wc;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig 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, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden 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, voorzover 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 voorzover 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 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 geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zondig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

In de regel worden deze kleine herstellingen door de huurder zelf uitgevoerd of laat hij ze voor zijn rekening uitvoeren. Huurder en verhuurder kunnen echter ook overeenkomen dat verhuurder deze werkzaamheden voor rekening van de huurder uitvoert.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

Vorzover de verhuurder kleine herstellingen in de woonruimte van een huurder voor diens rekening uitvoert, kunnen de kosten het best separaat aan de huurder in rekening worden gebracht. Deze werkzaamheden die uitsluitend in of aan de woonruimte van de huurder plaatsvinden, lenen zich slecht om in de servicekosten te worden opgenomen.

De werkzaamheden die zich daar wel voor lenen zijn in de navolgende hoofdstukken opgenomen.

Bij complexen die bestaan uit gestapelde bouw komen bijna altijd gemeenschappelijke ruimten voor, zoals entree, hal, trappenhuis, galerij, en dergelijke. Deze gemeenschappelijke ruimten zijn aan te merken als onroerende aanhorigheden van de woonruimte.

De onderhoudskosten met betrekking tot de instandhouding van de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden kunnen niet via de servicekosten aan huurder worden doorberekend.

De kosten verbonden aan kleine herstellingen met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten, kunnen echter wèl aan huurders worden doorberekend. Hierbij kan gedacht worden aan werkzaamheden als onderhoud aan plantenbakken, en het verrichten van kleine reparaties aan sloten, brievenkasten, schakelaars, drukknoppen, bellen, en dergelijke.

#### *Zelfstandige woonruimten*

Het schilderwerk in/aan de gemeenschappelijke verkeersruimten bij zelfstandige woonruimten (galerijen, trapportalen, e.d.) valt onder het zogenaamde buitenschilderwerk en zijn voor rekening van de verhuurder.

Het binnenschilderwerk voor gemeenschappelijke ruimten (recreatieruimten e.d.) is voor rekening van de verhuurder.

#### *Onzelfstandige woonruimten*

Bij kamerverhuur worden ruimten gemeenschappelijk gebruikt (keuken, badkamer, gemeenschappelijke verblijfsruimte, etc.). Het door de verhuurder uitgevoerde schilder-, behang- en witwerk in door de huurders gemeenschappelijk gebruikte ruimten komt voor doorberekening aan de kamerhuurders in aanmerking, indien is overeengekomen dat de verhuurder dat werk verricht. Het risico van het niet vooraf overeenkomen dat de verhuurder die werkzaamheden verricht, is voor rekening van de verhuurder.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De kosten verbonden aan het verrichten van kleine herstellingen aan de gemeenschappelijke ruimten kunnen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten uit het complex worden verdeeld.

Van de navolgende kleine herstellingen ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten zijn hierna separate hoofdstukken opgenomen omdat deze in de praktijk het meest voorkomen:

- glasschade;
- glazenwassen;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten;
- tuinonderhoud;
- onderhoud installaties;
- ontstoppen van leidingen;
- schoorsteenvegen;
- lampen vervangen.

Voorts is in de nota van toelichting nadere uitleg gegeven over de interpretatie van het besluit.

In het kader van de beoordeling van de servicekosten is het navolgende nog van belang:

*"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 aange-merkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege de 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.”*

Overigens geldt dit op grond van het besluit kleine herstellingen uitsluitend voor technische installaties die binnen het woonruimtegedeelte gelegen zijn.

*“Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden (onderdelen d., h., i., j., k., r., en u.) geen noemenswaardige kosten 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 niettemin 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 technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.”*

De commissie zal in haar beoordeling van de servicekosten steeds een afweging maken tussen de mate waarin bereikbaarheid en kostenaspect een rol spelen in het toedelen van de kosten aan de huurder en/of verhuurder. Dit kan in ieder individueel geval verschillen.

---

## GLASSCHADE

### Begripsomschrijving

In het Besluit kleine herstellingen is de glasschade aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.*

In de nota van toelichting wordt daarover nog het volgende opgemerkt:

*"Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de 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 niettemin noemenswaardige kosten meebrengen."*

En verder:

*"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 technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder."*

Art. 7:218 BW (algemeen geldend voor alle huur) bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor schade aan het gehuurde die ontstaan is door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst; en dat alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

In beginsel moet de huurder dus de glasschade, zowel binnenshuis als buitenshuis, voor eigen rekening (laten) herstellen.

Onder vensterglas *binnenshuis* dient te worden begrepen: het (enkel-, of dubbel-) glas dat in gevels, dak en binnenwanden van de gehuurde woonruimte aanwezig is.

Onder vensterglas *buitenshuis* dient te worden begrepen: het (enkel-, of dubbel-) glas dat in de, als onroerende aanheerigheid aan te merken, gemeenschappelijke ruimten aanwezig is (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke hal, trappenhuis, fietsenberging, enz.).

### Herstelvoorzieningen door verhuurder

Bij woningcomplexen komt het vaak voor dat de verhuurder, ten behoeve van de gezamenlijke huurders, voorzieningen treft voor het herstel van eventuele glasschade.

De volgende voorzieningen komen voor:

- De verhuurder *herstelt de glasschade* en brengt de werkelijke kosten bij de huurders in rekening.  
De huurders betalen dan (doorgaans) een maandelijks voorschotbedrag, waarna eenmaal per (boek)jaar op collectieve basis verrekening plaatsvindt van de kosten.
- De verhuurder sluit een *collectieve glasverzekering* af en brengt de door hem betaalde premie bij de huurders in rekening.

Dit kan zijn voor al het vensterglas in het complex, of alleen het vensterglas in het gemeenschappelijk gedeelte. In het laatste geval is de premie lager, maar de huurder is dan zelf ver-

antwoordelijk voor het vensterglas in de (gehuurde) woonruimte (zie tevens hoofdstuk Verzekeringen).

- De verhuurder houdt een *glasschadefonds* in eigen beheer en treedt zelf min of meer als verzekeraar op.

Via de servicekosten wordt bij de huurders een bijdrage voor dit fonds in rekening gebracht. De jaarlijkse servicekostenafrekening kan leiden tot een eventuele tariefbijstelling (zie tevens het hoofdstuk Fondsvorming).

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Indien tussen partijen is overeengekomen dat de verhuurder zorgdraagt voor herstel van gebroken vensterglas, dan kunnen de werkelijke hieruit voortvloeiende kosten via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Indien de verhuurder een *collectieve glasverzekering* heeft afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij, dan kunnen de daaraan verbonden kosten volledig worden doorberekend aan de huurders.

Is er een glasverzekering afgesloten bij een verzekeraar, dan dienen de kosten die door de verzekering niet worden gedekt voor rekening van de verhuurder te blijven.

Indien de verhuurder een *glasschadefonds* in eigen beheer heeft gevormd, komen de hieraan verbonden kosten (als aan de voorwaarden genoemd in het hoofdstuk Fondsvorming wordt voldaan) voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

De redelijkheid van huurders financiële bijdrage in het fonds kan worden bepaald aan de hand van de hoogte van een premie voor hetzelfde verzekerde risico bij een verzekeringsmaatschappij. Ook zal er een duidelijk inzicht moeten worden verkregen in de financiële stand van het fonds en de aard van de uit het fonds betaalde glasschaden.

Vloeit de schade voort uit de slechte onderhoudstoestand van de woonruimte of uit vandalisme, dan zijn de kosten wegens herstel van gebroken vensterglas voor rekening van de verhuurder en kunnen niet ten laste van het fonds worden gebracht.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen als volgt worden verdeeld:

- *woninggrootte/glasoppervlak gelijk*: naar rato van het aantal woonruimten;
- *woninggrootte/glasoppervlak niet gelijk*: verdeling vindt plaats op basis van de verhouding van het glasoppervlak van de (gehuurde) woonruimte ten opzichte van het totale glasoppervlak van alle woonruimten;
- *glasoppervlak gemeenschappelijke ruimten*: naar rato van het aantal woonruimten.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor glasschade zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## GLAZEN WASSEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het glazenwassen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.*

Het wassen van de ruiten in/aan de gehuurde woonruimte en de gemeenschappelijke ruimten is een taak van de huurder. De aan deze werkzaamheden verbonden kosten zijn dan ook voor rekening van de huurder.

Het wassen van de ruiten wordt veelal door huurder zelf uitgevoerd, of door een door huurder ingehuurde glazenwasser.

Bij woningcomplexen (hoogbouw of gestapelde bouw) komt het echter voor dat de verhuurder het wassen van de ruiten verzorgt. Dit komt veelal voor in situaties waarbij de te wassen ruiten moeilijk of helemaal niet voor huurder bereikbaar zijn, en het wassen van de ruiten uitsluitend kan geschieden door middel van speciale apparatuur, zoals een glazenwasinstallatie.

Dit laatste is een door middel van een elektrisch aangedreven mechaniek langs de gevel bewegende bak voor het onderhouden van de gevel bij hoogbouw.

De huurcommissie gaat er vanuit dat met toepassing van deze middelen aan de term 'bereikbaarheid' als voorwaarde voor doorberekenen van kosten van het glazenwassen aan huurder, is voldaan. Het arbeidsloon van de glazenwasser kan (tegen gangbaar uurtarief) aan huurder worden doorberekend (Nb. De kosten voor aanschaf en/of gebruik van de glazenwasinstallatie of de hoogwerker komen echter niet voor doorberekening in aanmerking).

De verhuurder kan het wassen van de ruiten uitbesteden aan een glazenwasbedrijf, of het kan ook behoren tot het takenpakket van de huismeester.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Indien tussen partijen is overeengekomen dat de verhuurder zorgdraagt voor het wassen van de ruiten, dan kunnen de hieruit voortvloeiende kosten bij de huurder via de servicekosten in rekening worden gebracht.

### Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen als volgt worden verdeeld:

- *glasoppervlak gelijk*: naar rato van het aantal woonruimten;
- *glasoppervlak niet gelijk*: bij substantieel verschil naar rato van het per woonruimte te wassen glasoppervlak;
- *glasoppervlak gemeenschappelijke ruimten*: naar rato van het aantal woonruimten.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor glazen wassen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## SCHOONMAKEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten aangegeven als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten.*

Het schoonmaken (dweilen, stofzuigen, zemen, afnemen, etc.) van de gemeenschappelijke ruimten (hallen, gangen, ontspanningsruimten, etc.) is een verplichting van de huurders, die contractueel door de verhuurder kan worden overgenomen.

De schoonmaakwerkzaamheden kunnen een onderdeel uitmaken van het takenpakket van de huismeester. In dat geval zijn deze kosten in het salaris van de huismeester begrepen. Het komt ook voor dat de verhuurder de schoonmaakwerkzaamheden aan een schoonmaakbedrijf heeft uitbesteed.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders. De kosten die aan het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Het is voor de Huurcommissie in het algemeen niet mogelijk achteraf een uitspraak te doen over de kwaliteit van schoonmaakwerkzaamheden (zie ook het hoofdstuk Redelijkheidstoetsing). Als de schoonmaakwerkzaamheden aan een derde zijn uitbesteed, zal de Huurcommissie het schoonmaakcontract in haar overwegingen betrekken.

### Aanbevolen verdeelsleutel

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld:

- naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ruimten;
- of naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de voorzieningen waarvoor de gemeenschappelijke ruimten bedoeld zijn (liftkamer, CV-ruimte e.d.).

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## TUINONDERHOUD

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het tuinonderhoud aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*I. 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 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 geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;*

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

De aanlegkosten van de gemeenschappelijke groenvoorziening (de zogenaamde eerste aanleg) dient voor rekening van de verhuurder te blijven.

Onder de kosten van eerste aanleg van de *gemeenschappelijke groenvoorziening* worden verstaan: de kosten van het opbrengen van teelaarde en het aanbrengen van eerste beplanting, eenvoudige erfafscheidingen en onroerende voorzieningen in de recreatieve sfeer.

De kosten voor ophoging als gevolg van substantiële bodemverzakkingen zijn voor rekening van de verhuurder. Onder deze kosten dienen te worden verstaan de kosten van het leveren van de benodigde grond en van het verspreiden van die grond.

### **Openbare groenvoorziening of exclusief gebruiksrecht?**

Heeft de huurder het exclusieve gebruiksrecht van de groenvoorziening dan kunnen de kosten voor het onderhoud aan deze groenvoorziening worden doorberekend aan de huurder.

Iedere groenvoorziening heeft een eigen karakter en wordt per geval beoordeeld door de Huurcommissie.

Allereerst is van belang wat partijen in de huurovereenkomst zijn overeengekomen. Hiernaast kunnen afspraken met bijvoorbeeld een bewonerscommissie een rol spelen.

De Huurcommissie kijkt verder naar de omstandigheden van een groenvoorziening. Mede bepalend of de groenvoorziening een openbaar of besloten karakter heeft, is de verkeersopvatting. De verkeersopvatting kan worden ingevuld als de opvatting van - volgens algemene verkeersopvattingen - "een redelijk denkend mens".

Aanwijzingen bij het bepalen of een groenvoorziening als besloten kan worden bestempeld, kunnen zijn:

- hekken, bosschages of andere fysieke afscheidingen en of markeringen waarmee de beslotenheid van de groenvoorziening worden aangegeven;
- bordjes met daarop verboden toegang, verboden voor onbevoegden danwel teksten van gelijke strekking.

**De Huurcommissie benadrukt dat niet als voorwaarde wordt gesteld dat specifieke maatregelen of voorzieningen zijn getroffen, die de toegang door derden feitelijk verhinderen en of onmogelijk maken.**

Wanneer het gebruik van de groenvoorziening beperkt is tot "kijkgroen" waar het niet is toegestaan de groenvoorziening te betreden (een kijktuin) zal de Huurcommissie in eerste instantie de groenvoorziening op bovenstaande aanwijzingen beoordelen. Vervolgens is dan aan de orde of het beperkte gebruik een reden is om de onderhoudskosten beperkt te mogen doorberekenen.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van de kleinst mogelijke betreffende eenheid van het complex.

#### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor tuinonderhoud zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ONDERHOUD INSTALLATIES

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het onderhoud van technische installaties aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

- 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, voorzover 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;*

Een in de woonruimte of in het wooncomplex aanwezige technische installatie welke aard- en nagelvast aan het gebouw is verbonden dan wel volgens algemene verkeersopvattingen bestemd is om de woonruimte of het woongebouw duurzaam te dienen, moet worden beschouwd als bestanddeel van de woonruimte of als onroerende aanheerigheid.

Onder andere de hiernavolgende technische installaties zijn zaken die naar hun aard en volgens algemene verkeersopvatting als *onroerend* zijn aan te merken en als zodanig deel uitmaken van de betreffende woonruimte of het wooncomplex:

- liftinstallatie;
- centrale verwarmingsinstallatie (individueel/gemeenschappelijk);
- warmwaterinstallatie gekoppeld aan de cv-installatie;
- gemeenschappelijke warmwatervoorziening (dus niet een geiser/boiler bestemd voor één woning);
- hydrofoorinstallatie;
- vuilstortkoker;
- comprimator;
- bliksemafleidingsinstallatie;
- glazenwasinstallatie;
- zonnecollectoren;
- brandblusinstallatie; (zie ook roerende zaken)
- alarminstallatie;
- huistelefooninstallatie;
- mechanische ventilatie (individueel/gemeenschappelijk);
- tussenmeters (voor gas, elektriciteit en water).

Tot huurders onderhoudsverplichting behoren echter slechts de kleine herstellingen aan installaties voorzover deze zich in zijn geheel binnen de woonruimte bevinden.

In de praktijk geldt dit voor individuele cv-installaties en individuele mechanische ventilatie.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

De onderhoudskosten van installaties die naar hun aard onroerend zijn, kunnen *niet* via de servicekosten aan huurders worden doorberekend.

De (verplichte) keuringskosten met betrekking tot de technische installaties worden geacht een onderdeel van de huurprijs te zijn.

De kosten voor *extra of aanvullende service* (ook wel 24-uurservice genoemd) kunnen *wel* via de servicekosten aan de huurders worden doorberekend, mits deze extra kosten worden aangetoond door rekeningen dan wel als onderdeel van het onderhoudscontract.

De kosten kunnen echter nooit hoger zijn dan het verschil in kosten tussen een 24-uurscontract en een niet-24-uurscontract.

De kosten van het gering en dagelijks onderhoud van *collectieve* combi- en cv-ketels kunnen *niet* via de servicekosten aan huurders worden doorberekend.

De kosten van het gering en dagelijks onderhoud van *individuele* combi- en cv-ketels en moederhaarden kunnen *wel* via de servicekosten aan de huurder worden doorberekend.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.

De kosten van gering en dagelijks onderhoud van individuele installaties kunnen bij de huurder van de betreffende woonruimte in rekening worden gebracht.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor onderhoud technische installaties (voorzover gelegen binnen het woonruimtegedeelte) zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ONTSTOPPEN LEIDINGEN EN RIOLERINGEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het onstoppen van leidingen en rioleringen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*m. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.*

Bij het onstoppen van leidingen en rioleringen wordt onderscheid gemaakt in:

- leidingen, rioleringen en goten die zich in of aan het gehuurde bevinden en uitsluitend bestemd zijn om te worden gebruikt voor de betreffende woonruimte;
- leidingen, rioleringen en goten die zich buiten het gehuurde bevinden en door meer dan één woonruimte collectief worden gebruikt.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

#### *Zelfstandige woonruimten*

Voor rekening van de huurder komen in het algemeen de schoonmaak- en ontstoppingskosten aan leidingen, rioleringen en goten, die uitsluitend voor huurders woonruimte dienen, tenzij de verstoppingen worden veroorzaakt door technische gebreken aan het rioleringsstelsel. De bedoelde kosten worden aangemerkt als gering en dagelijks onderhoud en kunnen aan de huurder worden doorberekend.

Zodra er sprake is van gemeenschappelijke rioleringen en leidingen, in de zin van gemeenschappelijk voor verschillende zelfstandige woonruimten, komen de kosten van het schoonmaken en ontstoppen voor rekening van de verhuurder.

#### *Onzelfstandige woonruimten*

Indien er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in een door meerdere huurders bewoonde woonruimte (bijvoorbeeld bij kamerverhuur) zoals een bad, een douche, een wastafel of spoelbak, kunnen de door de verhuurder gemaakte kosten van het ontstoppen worden doorberekend aan die huurders die gebruik kunnen maken van deze gemeenschappelijke voorzieningen.

#### *Fondsvorming*

Het komt in de praktijk ook voor dat de verhuurder een ontstoppingsfonds hanteert. Door de huurder wordt dan maandelijks via de servicekosten een bedrag in dit fonds gestort.

In het hoofdstuk Fondsvorming wordt aangegeven onder welke voorwaarden de Huurcommissie fondsvorming toestaat.

#### *Ontstoppingscontracten*

In andere gevallen vormt de verhuurder geen rioleringsfonds, maar sluit hij een ontstoppingscontract af met een gespecialiseerd bedrijf, waarbij een prijs per woonruimte wordt afgesproken. Het doorberekenen van deze kosten is gezien de spreiding van het risico aanvaardbaar, mits de verhuurder gezien zijn onderhoudsverplichting ten aanzien van de gemeenschappelijke leidingen en rioleringen een deel (bijvoorbeeld 50% van deze eenheidsprijs) voor eigen rekening neemt.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

Bij ontstoppingen van rioleringen en leidingen die individueel te bepalen zijn, kunnen de kosten worden toegerekend aan de betreffende woonruimte of aan het ontstoppingsfonds.

Bij ontstoppingen van gemeenschappelijk gebruikte leidingen en rioleringen dienen de kosten voor rekening van de verhuurder te blijven.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor ontstoppen van leidingen en rioleringen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## SCHOORSTEENVEGEN EN REINIGEN VENTILATIEKANALEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*m. het zonodig vege van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.*

Het vege van schoorstenen is noodzakelijk ter bevordering van een ongestoorde afvoer van verbrandingsgassen en ter voorkoming van brand.

In een brandverzekeringpolis is veelal de clausule opgenomen dat minimaal eenmaal per jaar de rookgasafvoerkanalen dienen te worden geveegd.

Het jaarlijks vege van de schoorsteen is noodzakelijk als het kanaal gebruikt wordt voor het afvoeren van rookgassen van met hout, kolen of olie gestookte installaties.

Bij gasgestookte installaties is het niet noodzakelijk dat elk jaar de schoorsteen wordt geveegd. In dit geval kan worden volstaan met het jaarlijks controleren van de rookgasafvoerkanalen op een juiste werking. Dit controleren wordt ook wel "schouwen" genoemd.

Onder schoorsteenvegen wordt ook begrepen: het reinigen van ventilatiekanalen.

Het vege van de schoorstenen (en analoog daaraan ook het schouwen) is op grond van art. 7A:1620, tweede lid, BW een onderhoudsplicht van de huurder.

Contractueel kan tussen partijen echter anders overeengekomen worden.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

Als het vege van de schoorsteen of ventilatiekanalen door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan het vege van de schoorsteen of ventilatiekanalen zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

In de praktijk vindt doorberekening van de kosten voor schoorsteenvegen op de volgende manieren plaats:

- als afzonderlijke servicekostenpost "schoorsteenvegen", al dan niet inclusief het reinigen van de ventilatiekanalen (zie tevens het hoofdstuk Fondsvorming);
- als onderdeel van de stookkostenafrekening bij gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties.

Beide genoemde doorberekeningsmethoden zijn redelijk voorzover niet meer dan de werkelijke kosten worden doorberekend en de kosten niet onredelijk hoog zijn.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten uit het complex dat direct of indirect gebruik kan maken van de geveegde schoorsteen of schoorstenen.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het schoorsteenvegen en reinigen van ventilatiekanalen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek

zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

---

## LAMPEN VERVANGEN

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is de het vervangen van lampen aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke buitenruimten.*

Als verlichting ten laste van de gemeenschappelijke ruimten wordt aangemerkt de portaal-, portiek-, galerij- en trappenhuisverlichting.

Deze verlichting staat de bewoners ten dienste om zich in de avond en nacht gemakkelijk naar en van de woonruimte te begeven.

De verlichtingsinstallatie is aan te merken als een onroerende aanheerigheid van de onroerende zaak. Onderhoudskosten aan een dergelijke installatie dienen derhalve te worden aangemerkt als normale exploitatiekosten van de onroerende zaak die uit de huurprijs moeten worden bestreden. Een deel van de onderhoudswerkzaamheden is echter aan te merken als geringe en dagelijkse reparaties. Dit geldt onder meer voor het vervangen van lampen, tl-buizen en tl-starters, alsmede het verrichten van reparaties aan kapjes en schakelaars.

Het komt in de praktijk voor dat de verhuurder voor het vervangen van lampen een zogenaamd groepsvervangingsysteem toepast. Een dergelijk vervangingsysteem houdt in dat wordt uitgegaan van de theoretische levensduur van de lampen. Is deze theoretische levensduur verstreken, dan worden alle lampen vervangen. Het tussentijds vervangen van enkele kapotte lampen wordt door dit systeem tot een minimum beperkt.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

De verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke ruimten is aan te merken als onderdeel van de onroerende zaak waarvoor een vergoeding is inbegrepen bij de huurprijs. Het vervangen van armaturen of andere complete onderdelen van deze installatie valt onder het normaal uit de exploitatie voortkomende onderhoud waarvan de kosten dienen te worden bestreden uit de huurprijs.

Het vervangen van lampen en tl-starters, alsmede overige reparaties die als gering en dagelijks zijn aan te merken, komen echter voor rekening van de huurders. Als dergelijke vervangingen of reparaties door de verhuurder worden uitgevoerd, kan deze de daaraan verbonden kosten via de servicekosten bij de huurders in rekening brengen.

De volgende kostentoedeling wordt in het algemeen door de Huurcommissie aangehouden:

*A. Voor rekening huurders via de servicekosten:*

- vervangen van lampen;
- vervangen van tl-buizen en tl-starters;
- reparatie aan kapjes, schakelaars, etc. (kleine herstellingen).

*B. Voor rekening van de verhuurder blijven de kosten van:*

- het vervangen van armaturen;
- het vernieuwen van de installatie of delen daarvan;
- kosten van reparaties aan de installatie;
- schade veroorzaakt door vandalisme.

Bij het groepsvervangingsysteem waarbij periodiek alle lampen in één keer worden vervangen, is het redelijk om de daaraan verbonden kosten over de cyclustijd te verdelen en als zodanig als servicekosten bij de huurders in rekening te brengen. Door het verdelen van deze kosten over meerdere jaren worden grote schommelingen in de servicekosten voorkomen.

#### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De verdeling van de kosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen, kan het meest redelijk geschieden:

- naar rato van het aantal woonruimten in het complex;
- of naar rato van het aantal woonruimten waarvan de huurder(s) direct of indirect profijt heeft/hebben van de gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie.

#### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het vervangen van lampen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode). Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## ONGEDIERTEBESTRIJDING

### Begripsomschrijving

In het Besluit Kleine herstellingen is het bestrijden van ongedierte aangewezen als voor huurders rekening komende kleine herstelling onder:

*r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.*

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Als het bestrijden van ongedierte door of namens de verhuurder wordt gedaan, is het billijk dat de verhuurder daarvoor een vergoeding ontvangt van de huurders.

De kosten die aan bestrijden van ongedierte zijn verbonden, kunnen via de servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Het is voor de Huurcommissie in het algemeen niet mogelijk achteraf een uitspraak te doen over de kwaliteit van bestrijden van ongedierte.

Als het bestrijden van ongedierte aan een derde is uitbesteed, zal de Huurcommissie het contract in haar overwegingen betrekken.

De commissie gaat er vanuit dat de ongediertebestrijding in beginsel voor rekening van de huurder is. Indien de huurder van mening is dat de ongediertebestrijding noemenswaardige kosten met zich meebrengt of nodig is vanwege de bouwkundige situatie, is het aan de huurder dit aannemelijk te maken.

### Aanbevolen verdeelsleutel

Bij ongediertebestrijding die aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, kunnen de kosten worden toegerekend aan de betreffende woonruimte.

Als de ongediertebestrijding complexgewijs moet plaatsvinden zonder dat de oorzaak aan een individuele woonruimte is toe te wijzen, dan kan de verdeling van de kosten die voor doorberekening aan de huurders in aanmerking komen het meest redelijk naar rato van het aantal woonruimten in het complex geschieden.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor het bestrijden van ongedierte zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.



## **OVERIGE ONDERDELEN**

---

## PARKEERVOORZIENING (onderhoud)

### Begripsomschrijving

Onder parkeervoorziening wordt verstaan een al dan niet gereserveerde parkeerplaats voor een motorvoertuig op of in een carport, garage, parkeergarage, enz.

De parkeervoorziening is aan te merken als een *onroerende aanhorigheid* van de (gehuurde) woonruimte, indien de voorziening direct naast of onder de woonruimte is gebouwd op een bij het gehuurde behorend privé terrein.

De vergoeding voor de kosten van aanleg van zo'n parkeervoorziening wordt geacht te zijn begrepen in de huurprijs.

De parkeervoorziening kan verder van de woonruimte gelegen zijn dan hiervoor is aangegeven, en als zodanig als *afzonderlijk object* van huur en verhuur aan te merken zijn. In dat geval zal uit de huurovereenkomst moeten blijken of de parkeervoorziening kan worden beschouwd als een onroerende aanhorigheid van de woonruimte.

Behoort de parkeervoorziening niet tot de onroerende aanhorigheden van de woonruimte, dan kan voor het gebruik een afzonderlijke vergoeding (huurprijs) worden bedongen. De gebruiksvergoeding voor de parkeervoorziening maakt dan geen deel uit van de huurovereenkomst van de woonruimte, en vormt dan geen onderdeel van de huurprijs of van de servicekosten voor de woonruimte.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

#### *Parkeervoorziening is een onroerende aanhorigheid*

De vergoeding voor de kosten van *aanleg* van de parkeervoorziening kan niet via de servicekosten, als bedoeld in art. 7:259 Hpw, bij de huurder in rekening worden gebracht.

De vergoeding voor het *gebruik* maakt deel uit van de huurprijs voor de woonruimte.

De kosten voor *geringe en dagelijkse reparaties* (van bijvoorbeeld verlichting, slagboom, deuropener en dergelijke) met betrekking tot zo'n parkeervoorziening kunnen slechts via de servicekosten aan huurders worden doorberekend, indien er sprake is van een (gemeenschappelijke) voorziening waarvan de (gezamenlijke) huurder(s) het exclusieve gebruiksrecht (hebben) heeft.

Er kunnen ook nog *andere diensten en leveringen* ten aanzien van een parkeervoorziening door verhuurder worden verricht. Men denkt hierbij aan elektra-levering (verlichting, deuropener, slagboom, e.d.) en schoonmaken. Voor de doorberekening van de kosten voor deze diensten wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken.

#### *Parkeervoorziening is geen onroerende aanhorigheid*

Als de parkeervoorziening niet is aan te merken als een onroerende aanhorigheid van de gehuurde woonruimte maar als een afzonderlijk object, dan is de gebruiksvergoeding hiervoor (en voor de [eventuele] bijdrage in de servicekosten) los van de huurovereenkomst van de woonruimte tussen partijen overeen te komen (een aparte huurovereenkomst).

Op een huurovereenkomst voor alleen een parkeervoorziening zijn de bepalingen van de Huurwet van toepassing; de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte (en dus ook art. 260 BW) is op zo'n huurovereenkomst niet van toepassing.

**Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen worden verdeeld naar rato van het aantal woonruimten waarvoor de parkeervoorziening bedoeld is.

**Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de parkeervoorzieningen zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

Door de commissie vastgestelde redelijke voorschotbedragen worden op hele euro's afgerond.

---

## KAMERVERHUUR

### Begripsomschrijving

Het huren van een kamer kan via een professionele verhuurder of via een particuliere, niet beroepsmatige, verhuurder. Het BW en de Uhw maken geen onderscheid tussen de bedrijfsmatige, beroepsmatige en de incidentele kamerverhuur.

Bij kamerverhuur kunnen naast de in deze notitie reeds apart behandelde servicekosten onder andere de volgende leveringen en diensten door de verhuurder worden uitgevoerd:

- behangen en witten;
- schoonhouden van de gehuurde vertrekken;
- geregeld verschaffen van schoon linnengoed;
- aannemen van boodschappen;
- verzorgen van de post;
- telefoonabonnement.

Indien naast de bovengenoemde leveringen en diensten ook dagelijks maaltijden worden verstrekt door de verhuurder, dan dient te worden overwogen of er nog steeds sprake is van huur en verhuur, zoals bedoeld wordt in het BW en de Uhw.

Bij een dergelijk uitgebreid pakket van dienstverleningen kan er sprake zijn van een pensionovereenkomst in plaats van een huurovereenkomst.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting

Per geval zal worden bezien of de overeenkomst tussen de partijen moet worden gevolgd en of er sprake is van een overeenkomst welke valt binnen het bepaalde in het BW.

De kosten van de onder Begripsomschrijving genoemde leveringen en diensten komen voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

### Aanbevolen verdeelsleutel

- De kosten van behangen en witten van de individueel gehuurde ruimten, voorzover op verzoek van de huurder uitgevoerd tijdens de verhuring, kunnen bij de betrokken huurder in rekening worden gebracht.
- De kosten van het schoonhouden van de gehuurde vertrekken kunnen naar rato van de werkelijke tijdsbesteding en de werkelijk verbruikte schoonmaakartikelen worden doorberekend aan de betrokken huurder(s).
- De kosten van het verschaffen van schoon linnengoed kunnen worden doorberekend aan de betrokken huurder.
- De kosten van het aannemen van boodschappen en verzorgen van de post kunnen naar rato van de gemiddelde tijdsbesteding worden doorberekend aan de betrokken huurder.
- De kosten van het telefoonabonnement kunnen worden verdeeld naar rato van het aantal huurders dat gebruik kan maken van deze voorziening.

Voor de overige voor doorberekening in aanmerking komende servicekosten wordt verwezen naar de eerder in dit boek behandelde hoofdstukken per kostenonderdeel.

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:261 lid 3 BW - vaststelling voorschot servicekosten**

In geval van beoordeling van de redelijkheid van het voorschotbedrag voor leveringen en diensten in het kader van kamerhuur zal in eerste instantie de wettelijk voorgeschreven methodiek zoals beschreven in art. 19 lid 3 Uhw worden toegepast (zie hoofdstuk Acceptatie, onderzoekstermijn en Onderzoeksmethode).

Indien de benodigde gegevens om de wettelijk voorgeschreven methodiek te volgen niet voorhanden zijn, zal aan de hand van door de verhuurder te overleggen offertes, facturen, contracten en/of polissen een redelijk voorschotbedrag worden bepaald.

Indien geen gegevens worden verstrekt zal het voorschot op nihil worden gesteld.

---

## OVERHEIDSHEFFINGEN

### Begripsomschrijving

Op grond van de Provinciewet, Gemeentewet en Waterschapswet, en de daarvan afgeleide regelgeving, kunnen provincie, gemeente en waterschap belastingen heffen van ofwel de zakelijk gerechtigde ofwel de feitelijk gebruiker ofwel beiden.

De volgende in het kader van de servicekosten van belang zijnde belastingen en heffingen kunnen onder meer voorkomen:

- reinigingsrechten en afvalstoffenheffing;
- rioolrecht (heffing in verband met rioolaansluitrecht);
- rioolrecht (heffing in verband met rioolafvoerrecht);
- precario rechten;
- onroerende-zaakbelasting;
- Waterverontreinigingsheffing.

De hiervoor genoemde heffingen worden in de regel direct in rekening gebracht bij de (middels de verordening vastgestelde) eigenaar/verhuurder of de huurder/gebruiker. Eenieder heeft dan een zelfstandige betalingsverplichting ten opzichte van de heffende instantie.

### Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW en art 7:261 lid 3 BW

De plicht om aan een bepaalde overheidsheffing te voldoen, berust doorgaans op een wettelijke regeling en vloeit niet voort uit of is geen rechtstreeks gevolg van de huurovereenkomst. De verhuurder dient de overheidsheffing immers te betalen als belastingplichtige en niet in zijn hoedanigheid van verhuurder. Er is dan ook geen sprake van bijkomstige dienstverlening van de verhuurder welke voortvloeit uit de huurovereenkomst. Daarnaast gaat de Huurcommissie er vanuit dat partijen zelf nagaan of een bepaalde aanslag, die opgelegd is door de heffende instantie aan de verhuurder, op grond van de desbetreffende belastingwetgeving of betreffende verordeningen correct is.

Bovendien heeft de commissie geen bevoegdheid om te beoordelen of een aanslag al dan niet terecht is opgelegd aan de verhuurder. De commissie kan immers niet op de stoel van de heffende instantie gaan zitten.

In de juridische literatuur en jurisprudentie worden de overheidsheffingen aangemerkt als kosten/heffingen die buiten de werkingssfeer van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vallen. Dat heeft tot gevolg dat de commissie zich in principe niet zal uitspreken over de betalingsverplichting van de huurder voor door de verhuurder doorberekende overheidsheffingen en geen voorshot terzake zal vaststellen.

---

## **DERVING SERVICEKOSTEN DOOR LEEGSTAND**

### **Begripsomschrijving**

Bij de afrekening van de servicekosten worden woonruimten die leeg hebben gestaan, betrokken omdat de verdeelsleutels inzake de toedeling van servicekosten aan de individuele woonruimten veelal zijn gebaseerd op het totale aantal woonruimten van een complex. Op deze manier worden de als gevolg van de zogenaamde frictieleegstand gederfde servicekosten omgeslagen over het gehele complex van woonruimten. Onder frictieleegstand wordt in dit verband verstaan de periode die de verhuurder behoeft om de leeggekomen woonruimte voor een opvolgende huurder gebruiksklaar te maken.

Het deel gederfde servicekosten is als zodanig niet inbaar en vormt als gevolg daarvan een verlies voor de eigenaar/verhuurder, vergelijkbaar met een verlies als gevolg van derving van de huurprijs door leegstand. Bij de calculatie van de huurprijs van woonruimte is het echter gebruikelijk rekening te houden met mogelijke huurderderving door leegstand door middel van een leegstandsnorm (over het algemeen 2%).

### **Beleid van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW - vaststelling betalingsverplichting**

In het Besluit Servicekosten is de derving door leegstand niet expliciet beschreven.

De wetgever heeft echter uitdrukkelijk bepaald dat de opsomming van de kostenposten zoals opgenomen in het Besluit Servicekosten niet limitatief is.

De commissie is van mening dat het bij de afrekening in rekening brengen van derving door leegstand is toegestaan tot een maximum van 2% van de overige servicekosten.

De verhuurder dient evenwel de werkelijke kosten van leegstand inzake het complex waarvan de woonruimte deel uit maakt, aan te tonen. Als deze lager zijn dan 2% van de overige servicekosten komt slechts het lagere bedrag voor doorberekening aan de huurders in aanmerking.

Indien een complex bestaat uit zowel woonruimten als bedrijfsruimten mogen de dervingskosten die betrekking hebben op de bedrijfsruimten niet bij de huurders van de woonruimten in rekening worden gebracht.

De dervingskosten wegens leegstand hangen zo nauw samen met de overige servicekosten dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen behoeven te worden.

Dervingskosten die zijn ontstaan door wanbetaling (derving wegens oninbaar) komen uitdrukkelijk niet voor doorberekening in aanmerking. Deze behoren tezamen met de derving van servicekosten, althans voorzover deze 2% van de gemeenschappelijke servicekosten te boven gaan, tot het ondernemersrisico.

### **Aanbevolen verdeelsleutel**

De voor doorberekening in aanmerking komende kosten kunnen gelijkelijk worden omgeslagen naar rato van het aantal woonruimten van het complex.



## **BIJLAGE**

## Bijlage 1

### **GEMIDDELDE VERBRUIKSNORM WATER- EN ENERGIEKOSTEN HUURCOMMISSIE**

Hieronder staat aangegeven hoe de gemiddelde verbruiksnorm van water- en energiekosten kan worden berekend.

De uitkomst dient drie doelen:

1. Het bieden van een referentiekader bij vermeend slecht functionerende installaties.
2. Het vaststellen van een gemiddeld verbruik, daar waar de verhuurder geen gegevens heeft verstrekt zodat een basis wordt vastgesteld waarop de commissie de sanctie van 50% kan toepassen.
3. Een maatstaf vaststellen waarop de commissie de redelijkheid van het overeengekomen voorschotbedrag kan toetsen.

#### *Water*

Uit informatie van diverse waterleidingbedrijven is komen vast te staan dat het gemiddeld verbruik per persoon in Nederland ongeveer 4,2 m<sup>3</sup> water per maand is, ongeacht de grootte van de woonruimte die wordt gehuurd. Een redelijke verbruiksnorm is op basis van het aantal woonachtige personen en de geldende tarieven eenvoudig te berekenen.

#### *Energiekosten*

Om tot een methode te komen voor berekening van het gemiddeld verbruik van de energiekosten die zo veel als mogelijk recht doet aan de diverse bestaande woningtypes en isolatievormen, is contact gezocht met de afdeling Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM. Daarbij is gebleken dat deze afdeling over een dermate goed gevuld gegevensbestand beschikt dat daaruit voldoende informatie bleek te destilleren om tot een verantwoorde methode te komen. De voorhanden gegevens zijn in samenwerking met de afdeling Kwalitatieve Woning Registratie van het ministerie van VROM verwerkt en aangeleverd middels een methode, die kan worden gehanteerd voor zowel diverse soorten van woonruimte, als diverse soorten van isolatie resulteert.

De methodiek heeft geleid tot de opstelling van een drietal tabellen, waaruit eenvoudig het gemiddelde gas- en elektraverbruik per woningtype en de mate van isolatie is af te lezen.

Zodoende resulteert na vaststelling van het verbruik maal de gemiddeld gehanteerde gas- en/of elektraprijs het gemiddelde verbruik voor de desbetreffende woonruimte voor enig kalenderjaar.

Over het algemeen kan worden gesteld dat eengezinswoningen groter zijn dan meergezinswoningen. Dit komt ook tot uiting in de tabellen opgenomen verbruikswaarden voor gas en elektra. Voor onzelfstandige woonruimten zijn de gemiddelden herleid naar een verbruik per m<sup>2</sup> kameroppervlakte.

Bijgevoegd zijn de te hanteren tabellen.



## **Gehanteerde afkortingen en begrippen**

BW	Burgerlijk Wetboek
Servicekosten	Boven de huurprijs in rekening gebrachte kosten voor leveringen en diensten als bedoeld in artikel 7:259 lid 1 BW
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte