



BELEIDSBOEK

NUTSVOORZIENINGEN EN SERVICEKOSTEN

versie 1 januari 2021

Voorwoord

De bevoegdheden van de Huurcommissie zijn wettelijk vastgelegd in Boek 7, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Voor de servicekosten en nutsvoorzieningen zijn verder het Besluit Kleine herstellingen en het Besluit Servicekosten van belang. De relevante wettelijke bepalingen zijn als bijlagen in dit beleidsboek opgenomen.

Deze wettelijke bepalingen vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit uitvoeringsbeleid vormt het onderwerp van dit beleidsboek. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie in het algemeen van uit gaat. De zittingscommissie heeft echter de vrijheid om bij het behandelen en beslissen van individuele geschillen gemotiveerd af te wijken van wat er in dit document staat.

De Huurcommissie verwacht dat dit beleidsdocument bijdraagt aan een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Daarnaast kan dit document dienen als basis voor overleg tussen huurder en verhuurder om geschillen onderling op te lossen.

Het bestuur van de Huurcommissie

Versiebeheer

Publicatiedatum	Aanpassing
1 februari 2016	In deze vernieuwde versie (de laatste aanpassing dateert van 1 mei 2015) is onderscheid gemaakt tussen de nutsvoorzieningen en de overige servicekosten. Om de leesbaarheid te bevorderen, zijn alle hoofdstukken volledig herschreven. Er zijn enkele voorbeelden opgenomen om de meer complexe onderdelen te verduidelijken (o.a. eigendomsoverdracht, toepassing van graaddagen, berekening van een verbruiksnorm, maximumprijs volgens de Warmtewet en gebruiksvergoeding van roerende zaken). Ten slotte is het maximaal toegestane uurtarief van een huismeester aangepast.
1 juni 2016	De tekst van de kostenpost 'schilderwerkzaamheden' is verduidelijkt.
1 juni 2017	De voorbeelden in de tekst over de 'roerende zaken' zijn uitgebreid met zonnepanelen.
1 juni 2018	In de paragraaf "Verzoeken bij de Huurcommissie" is een extra ontvankelijkheidseis opgenomen, indien de verhuurder een afrekening aan de huurder heeft verstrekt. Daarnaast is een nieuwe methode beschreven voor de toetsing van de kosten voor gas, elektriciteit en water, die gebruikt wordt bij afrekeningen vanaf het jaar 2017. Ten slotte zijn enkele tabellen bijgewerkt met de meest recente cijfers.
1 juli 2019	De tabel van de graaddagen is gewijzigd. De berekening van de vaste kosten in de redelijkheidstoets voor gas, elektriciteit en water bij een zelfstandige woonruimte is aangepast. Naast het bijwerken van de jaarlijkse cijfers, is opgenomen dat de Warmtewet per 1 juli 2019 niet meer geldt voor verhuurders en VvE's.
1 mei 2020	De jaarlijkse tabellen zijn bijgewerkt en een deel van de beschrijving van de procedures is uit dit beleidsboek geschrapt. Deze algemene beschrijvingen zijn opgenomen in het 'Handboek Huurcommissie'.
1 januari 2021	De tekst over de waardebeoordeling onder de kostenpost 'roerende zaken' is aangepast.

Inhoud

1. Servicekosten	5
Nutsvoorzieningen en overige servicekosten	5
2. Verzoeken bij de Huurcommissie	6
Afrekening servicekosten	6
Voorschotbedrag nutsvoorzieningen	6
Informatie van de verhuurder	7
Eigendomsoverdracht	8
Verdeelsleutel	9
Redelijkheidstoetsing	9
3. Nutsvoorzieningen	10
Gas (stookkosten, met een eigen meter).....	10
Elektriciteit (met een eigen meter)	15
Water (met een eigen meter)	18
4. Overige servicekosten.....	20
Gas (stookkosten, zonder eigen meter).....	20
Elektriciteit (zonder eigen meter)	22
Water (zonder eigen meter)	23
Roerende zaken	24
Huisvuil.....	25
Huismeester	25
Signaallevering	26
Verzekeringen.....	26
Glazenwassen	26
Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten.....	26
Tuinonderhoud.....	26
Onderhoud installaties	27
Ontstoppen leidingen en rioleringen.....	27
Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen	27
Lampen vervangen.....	28
Ongediertebestrijding	28
Schilderwerkzaamheden.....	28
Fondsen	28
Administratiekosten	29
Leegstandsderiving	29
Belastingen en heffingen	29
Zorgkosten.....	29
Bijlagen.....	30
Bijlage 1: Artikelen 7:259, 7:260 en 7:261 BW.....	30
Bijlage 2: Artikelen 18 en 19 Uhw	31
Bijlage 3: Besluit Servicekosten	32
Bijlage 4: Besluit Kleine herstellingen	36

1. Servicekosten

Bij het aangaan van een huurovereenkomst wordt een prijs overeengekomen tussen de huurder en de verhuurder. In veel gevallen bestaat deze prijs uit een kale huurprijs en een voorschotbedrag voor de servicekosten. De kale huurprijs is de prijs die betaald wordt voor het gebruik van de woonruimte. De servicekosten bestaan uit de vergoedingen voor de bijkomende leveringen en diensten. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de stookkosten, de levering van water, het schoonmaken van algemene ruimten en het gebruik van roerende zaken.

Voor de servicekosten betaalt de huurder maandelijks een voorschotbedrag. Deze maandelijkse voorschotbedragen dienen na afloop van ieder jaar door de verhuurder verrekend te worden met de werkelijk gemaakte kosten in dat jaar.

Nutsvoorzieningen en overige servicekosten

De levering van gas, elektriciteit en water waarvoor de huurder een eigen meter in de woning heeft worden nutsvoorzieningen genoemd. Alle overige leveringen en diensten worden overige servicekosten genoemd. Voor deze overige servicekosten bestaan enkele aanvullende regels die niet gelden voor de nutsvoorzieningen.

In dit beleidsboek wordt met de term servicekosten alle leveringen en diensten bedoeld. Als uitsluitend de overige servicekosten (en dus niet de nutsvoorzieningen) bedoeld worden, wordt dit uitdrukkelijk vermeld.

2. Verzoeken bij de Huurcommissie

Bij de Huurcommissie kunnen twee verzoeken ingediend worden die gaan over de servicekosten. Zowel de afrekening als het voorschotbedrag kan onderwerp van een zaak zijn. De Huurcommissie beslist alleen over de geschilpunten die de verzoeker naar voren brengt. Eventuele andere kostenposten worden ongewijzigd overgenomen in de uitspraak. Als er kostenposten zijn waarover de Huurcommissie niet bevoegd is te oordelen (zoals belastingen, heffingen en zorgkosten) worden deze buiten beschouwing gelaten.

Afrekening servicekosten

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

Als de huurder en de verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de afrekening van de servicekosten, kunnen zij een verzoek indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie stelt dan de betalingsverplichting van de huurder vast.

De verhuurder heeft een afrekening verstrekt

Als de huurder het niet eens is met de afrekening, dan moet hij dit schriftelijk kenbaar maken bij de verhuurder en zijn bezwaren motiveren. Ook dient hij de verhuurder in de gelegenheid te stellen om daarop te reageren en de afrekening toe te lichten of aan te passen. Indien de reactie van de verhuurder de bezwaren van de huurder niet wegneemt, of de verhuurder niet binnen drie weken reageert, kan de huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie om de betalingsverplichting vast te stellen. Indien de schriftelijke kennisgeving aan de verhuurder daarbij ontbreekt, kan de Huurcommissie het verzoek van de huurder niet-ontvankelijk verklaren.

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

De verhuurder heeft geen afrekening verstrekt

Als de huurder geen afrekening van de verhuurder heeft ontvangen én de termijn van een halfjaar waarin dat had moeten gebeuren is verstreken, kan de huurder zonder kennisgeving aan de verhuurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie om de betalingsverplichting vast te stellen. De verhuurder kan geen verzoek bij de Huurcommissie indienen als hij geen afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

Termijnen

Een verzoek kan tot uiterlijk tweeënhalf jaar na afloop van een kalenderjaar bij de Huurcommissie ingediend worden.

Periode afrekening	Uiterste afrekendatum	Uiterste verzoekdatum
2017	30 juni 2018	30 juni 2020
2018	30 juni 2019	30 juni 2021
2019	30 juni 2020	30 juni 2022
2020	30 juni 2021	30 juni 2023

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

Voorschotbedrag nutsvoorzieningen

De huurder kan bij de Huurcommissie een verzoek indienen om het maandelijkse voorschotbedrag te laten toetsen. Dit verzoek kan uitsluitend betrekking hebben op de nutsvoorzieningen (met een eigen meter) en dus niet op de overige servicekosten. De Huurcommissie beoordeelt in dat geval of het voorschotbedrag in overeenstemming is met de te verwachten kosten.

De beoordelingsdatum is de eerste van de maand nadat het verzoek is ontvangen. Het totaalbedrag van de betwiste kosten moet minimaal € 3,00 per maand bedragen. Als dat niet het geval is, kan de Huurcommissie het verzoek niet in behandeling nemen.

Informatie van de verhuurder

De verhuurder krijgt een brief van de Huurcommissie waarin staat welke informatie nodig is om het verzoek inhoudelijk te beoordelen. In deze brief staat dat de informatie binnen **twee weken** opgestuurd moet worden. De verhuurder kan de gevraagde gegevens via de website of per post versturen. De verhuurder kan de Huurcommissie ook vragen of de gegevens bij hem ingezien kunnen worden. In dat geval wordt een afspraak met de verhuurder gemaakt en komt de rapporteur de gegevens op het kantoor van de verhuurder inzien.

Indien de verhuurder meer tijd nodig heeft om de gegevens aan de Huurcommissie te verstrekken, kan de verhuurder om uitstel vragen. Dit verzoek tot uitstel moet de verhuurder binnen de termijn van twee weken doen.

Verzoek afrekening servicekosten

Als het verzoek over de afrekening van de servicekosten gaat, wordt de verhuurder gevraagd de facturen op te sturen, die over de servicekosten gaan. Het gaat om de facturen van bijvoorbeeld een energiebedrijf, een schoonmaakbedrijf of de aankoopfacturen van roerende zaken. De Huurcommissie merkt hierbij uitdrukkelijk op dat de facturen gevraagd worden, een grootboekkaart of overzicht van de facturen is niet voldoende.

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

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

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de servicekosten op een zeer laag bedrag vaststellen. De berekeningen van de kosten voor gas, elektriciteit en water staan in de betreffende hoofdstukken beschreven. De gebruiksvergoeding voor de roerende zaken wordt bepaald op basis van een schatting van de tweedehands verkoopwaarde. Voor alle overige kostenposten kan de betalingsverplichting van de huurder op € 0,00 gesteld worden.

Formulier specificatie servicekosten

Voor de verzoeken die betrekking hebben op de overige servicekosten (dus niet de nutsvoorzieningen met een eigen meter) is de verhuurder verplicht het formulier **specificatie servicekosten** in te vullen en naar de Huurcommissie op te sturen. Dit formulier staat op de website van de Huurcommissie. Dit geldt ook als de verhuurder geen afrekening aan de huurder heeft verstrekt.

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

	Zelfstandige woonruimte	Onzelfstandige woonruimte
Gas	400 m ³	250 m ³
Elektriciteit	800 kWh	500 kWh
Water	25 m ³	25 m ³

Ten overvloede wordt opgemerkt dat naast het volledig ingevulde specificatieformulier ook alle onderliggende facturen aan de Huurcommissie verstrekt moeten worden.

Verzoek voorschotbedrag nutsvoorzieningen

Als het verzoek uitsluitend betrekking heeft op het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen, is het niet nodig om alle facturen te verstrekken. In dat geval kan de verhuurder volstaan met het versturen van een recente afrekening die aan de huurder is verstrekt. Deze afrekening mag niet ouder dan drie jaar zijn.

Als de verhuurder deze gegevens niet verstrekt, kan de Huurcommissie het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen op basis van de verbruiksnorm vaststellen. Deze verbruiksnorm wordt in de betreffende hoofdstukken behandeld.

Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

Voorbeeld

Een woning krijgt op 1 maart 2019 een nieuwe eigenaar. Vanaf dat moment gaan de rechten en plichten over op de nieuwe eigenaar, voor zover die op dat moment opeisbaar zijn.

De afrekening over het jaar 2017 werd opeisbaar zodra de afrekening over dat jaar naar de huurder is verstuurd en uiterlijk op 30 juni 2018. Voor een verzoek over het jaar 2017 is de oude eigenaar dus partij in de zaak.

Voor de afrekening over het jaar 2018 geldt eveneens dat deze opeisbaar wordt op het moment dat de afrekening aan de huurder wordt gestuurd of dit uiterlijk had moeten gebeuren. Als de oude eigenaar vóór de overdracht van 1 maart 2019 de afrekening naar de huurder stuurt, blijft hij partij in de zaak.

Als op 1 maart 2019 nog geen afrekening over het jaar 2018 naar de huurder is gestuurd, gaat de verplichting om dat alsnog te doen over op de nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar is dan partij in de zaak. Hij heeft immers tot 30 juni 2019 de tijd om de afrekening naar de huurder te sturen en de vordering opeisbaar te maken.

Zelfde verhuurder

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

Verdeelsleutel

Als de kosten betrekking hebben op meerdere woonruimten, en de kosten per woonruimten niet exact bekend zijn, moeten deze verdeeld worden. De verdeling van deze kosten gaat via een verdeelsleutel.

Een verdeelsleutel kan in de huurovereenkomst overeengekomen zijn. Wanneer een verdeelsleutel enige jaren achtereen gebruikt wordt, wordt deze geacht te zijn overeengekomen. De Huurcommissie kan afwijken van een overeengekomen verdeelsleutel, als deze naar haar oordeel niet redelijk is.

In principe dienen de kosten gelijk verdeeld te worden over het aantal woonruimten dat gebruik maakt of kan maken van de levering of dienst. Een woning die in het geheel geen gebruik maakt en ook niet hoeft te maken van de gemeenschappelijke ruimten, hoeft niet te betalen voor kosten die daar betrekking op hebben. Dit kan het geval zijn bij een woning op de begane grond, met een eigen toegang, zonder berging of brievenbus in de gemeenschappelijke ruimten.

Voor de kosten van gasverbruik (of een andere vorm van stookkosten) geldt een afwijkende verdeelsleutel. Deze wordt in het betreffende hoofdstuk behandeld.

Redelijkheidstoetsing

De Huurcommissie stelt de hoogte van de servicekosten vast en kan daarbij ook de redelijkheid betrekken.

Het is voor de Huurcommissie niet mogelijk om na afloop van een periode te beoordelen in hoeverre een dienstverlening in redelijke verhouding heeft gestaan tot de kosten. Het gaat hier bijvoorbeeld om de kwaliteit van het schoonmaken, het tuinonderhoud of de werkzaamheden van de huismeester. De redelijkheidstoetsing wordt door de Huurcommissie daarom passief toegepast. Dit houdt in dat de verzoeker aan moet tonen dat de kosten niet in redelijke verhouding staan tot de geleverde diensten.

De Huurcommissie beschikt wel over gemiddelde verbruiken voor gas, elektriciteit en water. Ook deze gemiddelden worden passief toegepast. De verzoeker moet aan kunnen tonen of aannemelijk kunnen maken dat het doorberekende verbruik niet redelijk is. In dat geval kan worden uitgegaan van het gemiddelde verbruik. Deze gemiddelde verbruiken worden in de betreffende hoofdstukken in dit beleidsboek behandeld.

3. Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen bestaan uit de vergoedingen voor gas, elektriciteit en water, waarvoor de huurder een eigen meter in de woning heeft.

Gas (stookkosten, met een eigen meter)

De stookkosten bestaan uit de kosten voor gas, of een andere vorm van energie. Deze kosten kunnen aan de huurder doorberekend worden.

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

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het energiebedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van de graaddagenmethode. Bij deze methode wordt er van uit gegaan dat er pas gestookt wordt als het kouder is dan 18° C. Dit is de stookgrens. Het aantal graaddagen geeft aan hoeveel graden de werkelijke temperatuur kouder is geweest dan deze stookgrens. Hoe kouder een periode is geweest, hoe meer graaddagen zijn geregistreerd. Op deze manier wordt een relatie gelegd tussen de buitentemperatuur en gebruik van de verwarming. Door het aantal graaddagen in twee perioden met elkaar te vergelijken, kan ook het energieverbruik in deze perioden met elkaar vergeleken worden.

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

Maand	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Januari	476,74	450,67	560,45	422,07	494,23	402,27
Februari	446,93	428,01	398,86	533,39	366,74	344,19
Maart	367,10	391,90	291,50	411,10	308,50	346,60
April	216,24	223,52	226,64	141,52	169,92	165,20
Mei	139,76	95,84	91,60	62,88	155,76	123,04
Juni	67,44	40,80	21,84	28,16	28,40	37,52
Juli	27,76	21,28	19,12	2,08	25,44	33,84
Augustus	17,76	24,16	24,24	24,72	16,88	18,72
September	110,40	35,28	104,24	85,28	84,08	71,76
Oktober	251,40	251,30	145,00	190,60	199,70	207,90
November	267,96	415,36	354,31	369,27	384,01	300,52
December	285,45	454,63	447,37	404,47	414,70	425,48
Totaal	2.674,94	2.832,75	2.685,17	2.675,54	2.648,36	2.477,04

Voorbeeld

Het energiebedrijf brengt 2.000 m³ gas in rekening over het jaar 2018 (waarin 2.675,54 graaddagen zijn geregistreerd). De huurder heeft alleen de maand januari 2018 de woning gehuurd. In deze maand zijn 422,07 graaddagen geregistreerd.

Het gasverbruik van de huurder kan worden herleid door het aantal graaddagen van beide perioden met elkaar te vergelijken. Het aantal graaddagen over de maand januari wordt afgezet tegen het aantal graaddagen over het gehele jaar. In dit geval komt deze berekening uit op een gasverbruik van $422,07 / 2.675,54^e$ deel van 2.000 m³ = 316 m³.

Redelijkheidstoetsing van afrekening tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden. Als de huurder stelt dat de collectieve stookinstallatie onvoldoende functioneert, kan bij de verhuurder het inspectierapport van de installatie worden opgevraagd. In een dergelijk rapport staat het rendement van de ketel. De Huurcommissie hanteert als ondergrens een rendement van 80%. Als de installatie niet aan deze eis voldoet, of de verhuurder het inspectierapport niet verstrekt, kan de Huurcommissie uitgaan van de verbruiksnorm.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm het bestand van de KWR (Kwalitatieve Woningregistratie). In dit bestand staan de gemiddelde gasverbruiken per type woning. Voor zelfstandige woonruimten (en onzelfstandige woonruimten die groter zijn dan 20 m²) wordt uitgegaan van onderstaande tabel. Het gaat hier uitsluitend om het gasverbruik voor verwarming. Als ook gas geleverd wordt voor het opwarmen van water komt daar 200 m³ (voor een eenpersoonshuishouden), 300 m³ (voor een tweepersoonshuishouden) of 400 m³ (bij een huishouden van drie of meer personen) bij. Bij kookgas wordt voor een eenpersoonshuishouden 40 m³ bijgeteld en 65 m³ voor een meerpersoonshuishouden. Bij de berekening van de kosten wordt uitgegaan van de gemiddelde gasprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Goed geïsoleerd (na 1978)	1 verwarmd vertrek	2 verwarmde vertrekken	3 verwarmde vertrekken	4 verwarmde vertrekken	5+ verwarmde vertrekken
Kop onder dak	747 m ³	857 m ³	1.009 m ³	1.143 m ³	1.438 m ³
Onder dak	650 m ³	745 m ³	877 m ³	994 m ³	1.250 m ³
Kop tussenin	543 m ³	623 m ³	733 m ³	830 m ³	1.044 m ³
Tussenin	498 m ³	571 m ³	672 m ³	761 m ³	958 m ³
Kop maaiveld	847 m ³	972 m ³	1.144 m ³	1.296 m ³	1.630 m ³
Maaiveld	781 m ³	896 m ³	1.054 m ³	1.194 m ³	1.502 m ³

Matig geïsoleerd (1945 - 1978)	1 verwarmd vertrek	2 verwarmde vertrekken	3 verwarmde vertrekken	4 verwarmde vertrekken	5+ verwarmde vertrekken
Kop onder dak	813 m ³	933 m ³	1.098 m ³	1.244 m ³	1.564 m ³
Onder dak	707 m ³	811 m ³	954 m ³	1.081 m ³	1.360 m ³
Kop tussenin	591 m ³	678 m ³	798 m ³	904 m ³	1.136 m ³
Tussenin	542 m ³	621 m ³	731 m ³	828 m ³	1.042 m ³
Kop maaiveld	922 m ³	1.058 m ³	1.245 m ³	1.410 m ³	1.774 m ³
Maaiveld	849 m ³	974 m ³	1.147 m ³	1.299 m ³	1.634 m ³

Slecht geïsoleerd (voor 1945)	1 verwarmd vertrek	2 verwarmde vertrekken	3 verwarmde vertrekken	4 verwarmde vertrekken	5+ verwarmde vertrekken
Kop onder dak	940 m ³	1.079 m ³	1.270 m ³	1.439 m ³	1.809 m ³
Onder dak	817 m ³	938 m ³	1.104 m ³	1.250 m ³	1.573 m ³
Kop tussenin	683 m ³	784 m ³	922 m ³	1.045 m ³	1.314 m ³
Tussenin	626 m ³	719 m ³	846 m ³	958 m ³	1.205 m ³
Kop maaiveld	1.066 m ³	1.223 m ³	1.440 m ³	1.631 m ³	2.051 m ³
Maaiveld	982 m ³	1.127 m ³	1.326 m ³	1.503 m ³	1.890 m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de ligging van de woonruimte een rol speelt bij het gemiddelde gasverbruik. Dit komt door de isolerende werking van omliggende woonruimten. De ligging van de woonruimte ziet er schematisch als volgt uit:

Kop onder dak		Onder dak		Kop onder dak
Kop tussenin		Tussenin		Kop tussenin
Kop maaiveld		Maaiveld		Kop maaiveld

Voor kleinere onzelfstandige woonruimten (tot een oppervlakte van 20 m²) is de verbruiksnorm gebaseerd op de oppervlakte. Deze norm bedraagt 40 m³ gas per m² oppervlakte. Als ook gas geleverd wordt voor warmwater en koken is dit 60 m³ gas per m² oppervlakte.

Voorbeeld

Een gezin van drie personen woont in een nieuwbouwflat op een tussengelegen etage aan de zijkant van het gebouw. De woning heeft vier verwarmde vertrekken en er wordt gas geleverd voor de verwarming en het opwarmen van water.

Volgens bovenstaande tabel gaat het dan om een goed geïsoleerde kop-tussenin woning met vier verwarmde vertrekken. Het gasverbruik voor verwarming bedraagt 830 m³.

Daar komt het gasverbruik voor warmwater bij voor een driepersoonshuishouden. Dit is 400 m³. Het totale gemiddelde gasverbruik is dan 830 m³ + 400 m³ = 1.230 m³.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Het gemiddelde energieverbruik is de laatste jaren veranderd. Daarom past de Huurcommissie de redelijkheidstoetsing aan. Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

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

Type woning	2017	2018	2019	2020
Flatwoning / appartement	940 m ³	1.000 m ³	1.000 m ³	990 m ³
Tussenwoning	1.300 m ³	1.350 m ³	1.350 m ³	1.290 m ³
Hoekwoning	1.570 m ³	1.580 m ³	1.580 m ³	1.510 m ³
Twee onder een kapwoning	1.860 m ³	1.800 m ³	1.800 m ³	1.710 m ³
Vrijstaande woning	2.430 m ³	2.410 m ³	2.410 m ³	2.200 m ³

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

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

Gasprijs	2017	2018	2019	2020
Tarief per m ³	€ 0,6234	€ 0,6666	€ 0,7856	€ 0,8136
Vastrecht per jaar	€ 222,24	€ 242,40	€ 256,08	€ 242,04

Voorbeeld

De redelijkheidstoets van de afgerekende gaskosten voor een appartement over de periode 1 januari 2019 tot en met 31 mei 2019 gaat als volgt. Het gemiddelde gasverbruik bedraagt 1.000 m³. Volgens de graaddagenmethode is het verbruik in de eerste vijf maanden van het jaar 1.495,15 / 2.648,36^e deel van 1.000 m³ = 565 m³. De verbruikskosten bedragen daarom 565 m³ x € 0,8136 = € 459,68. De vaste kosten bedragen € 242,04 over het hele jaar. In de eerste vijf maanden is dit 5 / 12^e deel van € 242,04 = € 100,85.

De totale gaskosten in deze maanden bedragen € 459,68 + € 100,85 = € 560,53.

De redelijkheidstoets voor een kamer van 16 m² in een pand van vier kamers over het jaar 2018 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde gasverbruik bedraagt 16 m² x 25 m³ = 400 m³. De verbruikskosten hiervoor bedragen 400 m³ x € 0,6666 = € 266,64. De vaste kosten voor het hele pand bedragen € 242,40. Per kamer is dit 1 / 4^e deel van € 242,40 = € 60,60.

De totale gaskosten voor de kamer bedragen € 266,64 + € 60,60 = € 327,24.

Warmtewet

Op 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden. Deze wet gaat over kosten die in rekening gebracht worden voor de levering van warmte via stadsverwarming, blokverwarming of warmte-koudeopslag. De ACM (Autoriteit Consument & Markt) stelt hiervoor jaarlijks maximumtarieven vast.

De Huurcommissie toetst de afrekening aan de werkelijke kosten. De tarieven die hier uit voortkomen mogen niet hoger zijn dan de vastgestelde maximumprijs. Als dat wel het geval is, wordt de afrekening afgetopt tot dit maximum.

De ACM heeft de volgende maximumtarieven vastgesteld:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruikstarief per GJ	€ 24,03	€ 22,64	€ 22,66	€ 22,69	€ 24,05	€ 28,47
Vaste kosten per jaar	€ 254,00	€ 281,78	€ 276,13	€ 299,16	€ 309,52	€ 318,95
Meettarief per jaar	€ 24,54	€ 24,78	€ 24,97	€ 25,02	€ 25,36	€ 25,89

Per 1 juli 2019 is een deel van de herziene Warmtewet in werking getreden. Dit betekent dat vanaf die datum de Warmtewet niet meer van toepassing is op verhuurders en VvE's.

Voorbeeld

Bij een huurder is over het jaar 2018 een verbruik van 25 GJ geregistreerd, waarvoor de verhuurder € 800,00 in rekening brengt. Dit bedrag bestaat uit € 475,00 aan verbruikskosten en € 325,00 aan vaste kosten. Overige kosten blijven in dit voorbeeld buiten beschouwing.

De Huurcommissie toetst deze afrekening aan de werkelijk gemaakte kosten door de verhuurder. Daarnaast mag de afrekening niet hoger zijn dan de maximumprijs volgens de Warmtewet.

In dit voorbeeld wordt er van uitgegaan dat de verhuurder de werkelijke kosten volledig aantoont, waarna de toets volgens de Warmtewet volgt. Deze toets leidt tot de volgende maximumprijs voor deze huurder: $(25 \text{ GJ} \times € 24,05) + € 309,52 = € 910,77$.

De afrekening van € 800,00 blijft onder de maximumprijs volgens de Warmtewet van € 910,77 en doorstaat daarmee deze toets. Hierbij wordt opgemerkt dat het om de totale prijs gaat. Dat de vaste kosten van € 325,00 in dit voorbeeld hoger zijn dan het maximumtarief van € 309,52 is niet relevant, het gaat uitsluitend om de totaalprijs.

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

De Huurcommissie vraagt bij de verhuurder naar informatie over de servicekosten. Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder voor de stookkosten met een eigen meter vaststellen op 50% van de verbruiksnorm zoals weergegeven in het bestand van de KWR. Bij deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde gasprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 400 m³ per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 250 m³ per jaar.

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor gas die door het Nibud gepubliceerd wordt. Bij deze berekening wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per m³ (en dus niet van het vastrecht).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Voorbeeld

Het wettelijk vastgesteld verbruik voor een zelfstandige woonruimte bedraagt 400 m³. Indien de verhuurder over het jaar 2019 geen of onvoldoende gegevens verstrekt om de werkelijke kosten te controleren, kan de betalingsverplichting van de huurder worden vastgesteld op een bedrag van $400 \text{ m}^3 \times \text{€ } 0,7856 = \text{€ } 314,24$.

Indien het gaat om een onzelfstandige woonruimte bedraagt het wettelijk vastgesteld gasverbruik 250 m³. De betalingsverplichting van de huurder kan dan worden vastgesteld op een bedrag van $250 \text{ m}^3 \times \text{€ } 0,7856 = \text{€ } 196,40$.

Voorschotbedrag

De huurder kan een verzoek indienen om het maandelijks voorschotbedrag voor deze kostenpost te beoordelen. De Huurcommissie beoordeelt het voorschotbedrag op basis van de facturen of een recente afrekening. Als de verhuurder deze gegevens niet binnen de gestelde termijn levert, kan het voorschotbedrag worden beoordeeld op basis van de gegevens van het Nibud. Als de Huurcommissie een nieuw voorschotbedrag vaststelt, wordt dit afgerond op hele euro's.

Elektriciteit (met een eigen meter)

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

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het energiebedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van seizoenspatronen. In onderstaand overzicht staat per maand het percentage van het jaarverbruik aangegeven.

Maand	Verbruik
Januari	10 %
Februari	8 %
Maart	9 %
April	8 %
Mei	8 %
Juni	7 %
Juli	6 %
Augustus	7 %
September	8 %
Oktober	9 %
November	10 %
December	10 %
Totaal	100 %

Voorbeeld

In een geheel jaar is 2.000 kWh elektriciteit verbruikt en de afrekenperiode van de servicekosten gaat alleen over de maanden november en december.

In deze laatste twee maanden wordt volgens bovenstaand overzicht 20% van het jaartotaal verbruikt. Het verbruik in de afrekenperiode is dan 20% van 2.000 kWh = 400 kWh.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm het bestand van de KWR (Kwalitatieve Woningregistratie). In dit bestand staan de gemiddelde elektriciteits-verbruiken op basis van het aantal personen. Bij de berekening van de kosten wordt uitgegaan van de gemiddelde elektriciteitsprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Voor zelfstandige woonruimten (en onzelfstandige woonruimten die groter zijn dan 20 m²) wordt uitgegaan van 1.759 kWh per jaar voor een eenpersoonshuishouden. Bij een huishouden van twee of drie personen wordt uitgegaan van 2.664 kWh en bij vier of meer personen van 3.548 kWh.

Voor kleinere onzelfstandige woonruimten (tot een oppervlakte van 20 m²) is de verbruiksnorm gebaseerd op de oppervlakte van de woonruimte. Deze norm bedraagt 102 kWh per m².

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Het gemiddelde energieverbruik is de laatste jaren veranderd. Daarom past de Huurcommissie de redelijkheidstoetsing aan. Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

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

<i>Aantal bewoners</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1	1.840 kWh	1.925 kWh	1.925 kWh	1.825 kWh
2	2.930 kWh	3.005 kWh	3.005 kWh	2.860 kWh
3	3.590 kWh	3.605 kWh	3.605 kWh	3.400 kWh
4	4.040 kWh	4.155 kWh	4.155 kWh	3.930 kWh
5	4.520 kWh	4.375 kWh	4.375 kWh	4.480 kWh

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

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor elektriciteit die door het Nibud aan het begin van het jaar gepubliceerd wordt. Deze prijs bestaat uit een tarief per kWh elektriciteit, een bedrag aan vastrecht en een bedrag aan belastingteruggave.

<i>Elektriciteitsprijs</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
Tarief per kWh	€ 0,1948	€ 0,2101	€ 0,2250	€ 0,2254
Vastrecht per jaar	€ 282,00	€ 298,56	€ 314,88	€ 295,92
Belastingteruggave	€ 373,33	€ 373,33	€ 311,62	€ 527,17

Voorbeeld

De redelijkheidstoets voor een tweepersoonshuishouden in een zelfstandige woonruimte over het jaar 2019 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde verbruik bedraagt 2.930 kWh. De gemiddelde verbruikskosten in dit jaar bedragen 3.005 kWh x € 0,2250 = € 676,13. Het vastrecht bedraagt € 314,88 en de belastingteruggave € 311,62.

De redelijkheidstoets voor deze woonruimte bedraagt € 676,13 + € 314,88 - € 311,62 = € 679,39.

De redelijkheidstoets voor een kamer in een complex met een collectieve aansluiting voor drie panden met in totaal vijftien kamers over de periode 1 januari 2018 tot en met 30 april 2018 wordt als volgt berekend. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een onzelfstandige woonruimte bedraagt 1.000 kWh. Volgens de seizoenspatroonpercentages komt hiervan 35% ten laste van de eerste vier maanden van het jaar, ofwel 350 kWh. De verbruikskosten in deze periode bedragen daarom 350 kWh x € 0,2101 = € 73,54. Het vastrecht over dit jaar voor de vijftien woonruimten bedraagt € 298,56 en de belastingteruggave € 373,33. Per kamer komt dit neer op € 19,90 aan vastrecht en € 24,89 aan belastingteruggave. Het vastrecht per kamer over de eerste vier maanden van het jaar bedraagt 4 / 12^e deel van € 19,90 = € 6,63. De belastingteruggave in deze periode is 4 / 12^e deel van € 24,89 = € 8,30.

De redelijkheidstoets voor deze woonruimte bedraagt € 73,54 + € 6,63 - € 8,30 = € 71,87.

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

De Huurcommissie vraagt bij de verhuurder naar de gegevens over deze kostenpost. Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op 50% van de verbruiksnorm, zoals weergegeven in het bestand van de KWR. Bij de berekening van de kosten wordt uitgegaan van de gemiddelde elektriciteitsprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 800 kWh per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 500 kWh per jaar.

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor elektriciteit die door het Nibud gepubliceerd wordt. Bij deze berekening wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per kWh (en dus niet van het vastrecht en de belastingteruggave).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Voorbeeld

Het wettelijk vastgesteld verbruik voor een zelfstandige woonruimte bedraagt 800 kWh. Indien de verhuurder over het jaar 2019 geen of onvoldoende gegevens verstrekt om de werkelijke kosten te controleren, kan de betalingsverplichting van de huurder worden vastgesteld op een bedrag van $800 \text{ kWh} \times \text{€ } 0,2250 = \text{€ } 180,00$.

Indien het gaat om een onzelfstandige woonruimte bedraagt het wettelijk vastgesteld elektriciteitsverbruik 500 kWh. De betalingsverplichting van de huurder kan dan worden vastgesteld op $500 \text{ kWh} \times \text{€ } 0,2250 = \text{€ } 112,50$.

Voorschotbedrag

De huurder kan een verzoek indienen om het maandelijks voorschotbedrag voor deze kostenpost te beoordelen. De Huurcommissie beoordeelt het voorschotbedrag op basis van de facturen of een recente afrekening. Als de verhuurder deze gegevens niet binnen de gestelde termijn levert, kan het voorschotbedrag worden beoordeeld op basis van de gegevens van het Nibud. Als de Huurcommissie een nieuw voorschotbedrag vaststelt, wordt dit afgerond op hele euro's.

Water (met een eigen meter)

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

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het waterbedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten.

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

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm 50 m³ water per persoon per jaar. Vanaf de derde persoon in een huishouden bedraagt de verbruiksnorm 25 m³ per jaar. Bij de berekening van de kosten wordt uitgegaan van de gemiddelde waterprijs volgens Vewin in het betreffende jaar.

Voorbeeld

De verbruiksnorm voor een vierpersoons-huishouden kan als volgt berekend worden. De norm voor de eerste en tweede personen bedraagt 50 m³, ofwel in totaal 100 m³. Voor de derde en vierde persoon bedraagt de norm 25 m³ per persoon, ofwel in totaal 50 m³. De norm voor het totale huishouden is 100 m³ + 50 m³ = 150 m³.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Bij verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017), gebruikt de Huurcommissie als redelijkheidstoets de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze verbruiken zijn afhankelijk van het aantal bewoners.

Aantal bewoners	2017	2018	2019	2020
1	46 m ³	46 m ³	46 m ³	46 m ³
2	93 m ³	93 m ³	93 m ³	93 m ³
3	127 m ³	135 m ³	135 m ³	135 m ³
4	159 m ³	163 m ³	163 m ³	163 m ³
5	194 m ³	184 m ³	184 m ³	184 m ³

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

Waterprijs	2017	2018	2019	2020
Tarief per m ³	€ 1,17	€ 1,16	€ 1,13	€ 1,15
Vastrecht per jaar	€ 63,98	€ 64,86	€ 70,65	€ 67,51

Voorbeeld

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

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

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

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

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

De Huurcommissie vraagt bij de verhuurder naar de gegevens over deze kostenpost. Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op 50% van de verbruiksnorm. Bij de berekening van de kosten wordt uitgegaan van de gemiddelde waterprijs volgens Vewin in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt 25 m³ per woonruimte per jaar. Dit verbruik geldt voor zowel een zelfstandige, als een onzelfstandige woonruimte.

De kosten voor de woonruimte worden berekend op basis van de prijs voor water die door het Nibud gepubliceerd wordt. Bij deze berekening wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per m³ (en dus niet van het vastrecht).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Voorbeeld

Het wettelijk vastgesteld verbruik is 25 m³. Indien de verhuurder over het jaar 2017 geen of onvoldoende gegevens verstrekt om de werkelijke kosten te controleren, kan de betalingsverplichting van de huurder worden vastgesteld op 25 m³ x € 1,17 = € 29,25.

Voorschotbedrag

De huurder kan een verzoek indienen om het maandelijks voorschotbedrag voor deze kostenpost te beoordelen. De Huurcommissie beoordeelt het voorschotbedrag op basis van de facturen of een recente afrekening. Als de verhuurder deze gegevens niet binnen de gestelde termijn levert, kan het voorschotbedrag worden beoordeeld op basis van de gegevens van het Nibud. Als de Huurcommissie een nieuw voorschotbedrag vaststelt, wordt dit afgerond op hele euro's.

4. Overige servicekosten

De overige servicekosten bestaan uit alle kostenposten die niet vallen onder de nutsvoorzieningen waarvoor de huurder een eigen meter heeft. Dit kunnen dus ook kosten voor nutsvoorzieningen zijn waarvoor de huurder geen eigen meter heeft.

Gas (stookkosten, zonder eigen meter)

De onbemeterde stookkosten bestaan uit de kosten voor gas, of een andere vorm van energie, in de woonruimte van de huurder en/of de gemeenschappelijke ruimten.

Verdeelsleutel

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

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

Voorbeeld

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

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

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

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

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het energiebedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van de graaddagenmethode. Deze methode is beschreven in het hoofdstuk gas (stookkosten, met een eigen meter) onder de nutsvoorzieningen.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden. Als de huurder stelt dat de collectieve stookinstallatie onvoldoende functioneert, wordt bij de verhuurder het inspectierapport van de installatie opgevraagd. In een dergelijk rapport staat het rendement van de ketel. De Huurcommissie hanteert als ondergrens een rendement van 80%. Als de installatie niet aan deze eis voldoet, of de verhuurder het inspectierapport niet verstrekt, kan de Huurcommissie uitgaan van de verbruiksnorm.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm het bestand van de KWR (Kwalitatieve Woningregistratie). Deze methode is beschreven in het hoofdstuk gas (stookkosten, met een eigen meter) onder de nutsvoorzieningen.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Bij verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017), gebruikt de Huurcommissie als redelijkheidstoets de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze methode is eveneens beschreven in het hoofdstuk gas (stookkosten, met een eigen meter).

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

Als de verhuurder de gevraagde informatie (zowel de facturen als het specificatieformulier) niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op 50% van de verbruiksnorm, zoals weergegeven in het bestand van de KWR.

Als de facturen wel zijn verstrekt, maar het specificatieformulier ontbreekt en het voor de Huurcommissie niet duidelijk is hoe de kosten zijn opgebouwd en verdeeld, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 400 m³ per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 250 m³ per jaar.

Bij deze berekeningen wordt uitgegaan van de gemiddelde gasprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 400 m³ per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 250 m³ per jaar.

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs voor gas die door het Nibud gepubliceerd wordt in het betreffende jaar. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per m³ (en dus niet van het vastrecht).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Elektriciteit (zonder eigen meter)

De onbemeterde elektriciteitskosten bestaan uit de kosten voor het verbruik in de woonruimten van de huurder en/of in de gemeenschappelijke ruimten.

Verdeelsleutel

Voor de verdeling van de elektriciteitskosten over meerdere woonruimten, geeft de Huurcommissie de voorkeur aan een gelijke verdeling over het aantal woonruimten.

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het energiebedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van de seizoenspatronen. Deze methode is beschreven in het hoofdstuk elektriciteit (met een eigen meter) onder de nutsvoorzieningen.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm het bestand van de KWR (Kwalitatieve Woningregistratie). Deze methode is beschreven in het hoofdstuk elektriciteit (met een eigen meter) onder de nutsvoorzieningen.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Bij verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017), gebruikt de Huurcommissie als redelijkheidstoets de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze methode is eveneens beschreven in het hoofdstuk elektriciteit (met een eigen meter).

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

Als de verhuurder de gevraagde informatie (zowel de facturen als het specificatieformulier) niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op 50% van de verbruiksnorm, zoals weergegeven in het bestand van de KWR.

Als de facturen wel zijn verstrekt, maar het specificatieformulier ontbreekt en het voor de Huurcommissie niet duidelijk is hoe de kosten zijn opgebouwd en verdeeld, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 800 kWh per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 500 kWh per jaar.

Bij deze berekeningen wordt uitgegaan van de gemiddelde elektriciteitsprijs volgens het CBS in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt voor een zelfstandige woonruimte 800 kWh per jaar en voor een onzelfstandige woonruimte 500 kWh per jaar.

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs voor elektriciteit die door het Nibud gepubliceerd wordt in het betreffende jaar. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per kWh (en dus niet van het vastrecht en de belastingteruggave).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Water (zonder eigen meter)

De onbemeterde waterkosten bestaan uit de kosten voor het verbruik in de woonruimten van de huurder en/of in de gemeenschappelijke ruimten.

Verdeelsleutel

Voor de verdeling van de waterkosten over meerdere woonruimten, geeft de Huurcommissie de voorkeur aan een gelijke verdeling over het aantal woonruimten.

Afwijkende periode

De afrekenperiode van het waterbedrijf loopt niet altijd gelijk met de afrekenperiode van de servicekosten.

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

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen tot en met het jaar 2016

Tijdens het onderzoek kan naar voren komen dat het verbruik onredelijk hoog is. De mogelijke oorzaken hiervan kunnen door de huurder of de verhuurder ingebracht worden.

De Huurcommissie gebruikt als verbruiksnorm 50 m³ water per persoon per jaar. Vanaf de derde persoon in een huishouden bedraagt de verbruiksnorm 25 m³ per jaar.

Redelijkheidstoetsing van afrekeningen vanaf het jaar 2017

Bij verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017), gebruikt de Huurcommissie als redelijkheidstoets de verbruiken die jaarlijks door het Nibud gepubliceerd worden. Deze methode is beschreven in het hoofdstuk water (met een eigen meter).

Geen informatie over afrekeningen tot en met het jaar 2016

Als de verhuurder de gevraagde informatie (zowel de facturen als het specificatieformulier) niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op 50% van de verbruiksnorm van 50 m³ per persoon per jaar en 25 m³ vanaf de derde persoon van het huishouden.

Als de facturen wel zijn verstrekt, maar het specificatieformulier ontbreekt en het voor de Huurcommissie niet duidelijk is hoe de kosten zijn opgebouwd en verdeeld, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik. Dit verbruik bedraagt 25 m³ per woonruimte per jaar.

Bij deze berekeningen wordt uitgegaan van de gemiddelde waterprijs volgens het Vewin in het betreffende jaar.

Geen informatie over afrekeningen vanaf het jaar 2017

Als de verhuurder de gevraagde informatie niet binnen de gestelde termijn verstrekt, kan de Huurcommissie de betalingsverplichting van de huurder vaststellen op basis van het wettelijk vastgesteld verbruik van 25 m³ per woonruimte per jaar.

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde prijs voor water die door het Nibud gepubliceerd wordt. Hierbij wordt uitsluitend uitgegaan van het verbruikstarief per m³ (en dus niet van het vastrecht).

Dit geldt voor verzoeken die zijn ontvangen op of na 1 juli 2018 en gaan over afrekeningen vanaf het jaar 2017 (waaronder begrepen afrekeningen die *eindigen* in het jaar 2017).

Roerende zaken

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

Roerende zaken

Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn tapijt, laminaat, gordijnen, lampen, koelkast, wasmachine, magnetron en meubilair. Ook zonnepanelen kunnen roerend zijn, indien ze zonder beschadiging van betekenis aan de panelen of het dak weggenomen kunnen worden. Voor deze zaken kan de verhuurder een gebruiksvergoeding bij de huurder in rekening brengen.

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

Waardebepaling

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

Brandblusser

Een brandblusser is voor zowel de huurder als de verhuurder van belang. Om die reden kan de helft van de kosten aan de huurder doorberekend worden en blijft de andere helft voor rekening van de verhuurder. Evenals voor alle zaken geldt dat slechts een vergoeding berekend mag worden indien het een roerende voorziening betreft.

Gebruiksvergoeding

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

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

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

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

Voorbeeld

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

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

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

Huisvuil

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

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

Huismeester

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

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

<i>Jaar</i>	<i>Maximaal uurtarief</i>
2013 en 2014	€ 35,00
2015 en 2016	€ 36,00
2017 en 2018	€ 37,00
2019 en 2020	€ 38,00
2021 en 2022	€ 39,00

De huismeester voert werkzaamheden uit die voor zowel de huurders, als voor de verhuurder van belang zijn. De totale kosten mogen daarom niet volledig aan de huurders doorberekend worden. De Huurcommissie houdt in principe een verdeling aan waarbij 70% van de kosten ten laste van de huurders komt en 30% ten laste van de verhuurder. De Huurcommissie kan hiervan afwijken als blijkt dat de feitelijke werkzaamheden een andere verdeling rechtvaardigen.

Voorbeeld

Een huismeester heeft gedurende het jaar 2018 in totaal 800 uur gewerkt in een complex van 150 woningen voor een totaalbedrag van € 30.000,00.

De Huurcommissie toetst de kosten aan het maximaal toegestane uurtarief van € 37,00. In dit geval betekent dat $800 \text{ uur} \times € 37,00 = € 29.600,00$. De uitgevoerde werkzaamheden geven de Huurcommissie geen aanleiding af te wijken van de standaardverdeling. Dat wil zeggen dat aan de huurders 70% van € 29.600,00 = € 20.720,00 doorberekend mag worden. De kosten per woonruimte bedragen $1 / 150^{\text{e}} \text{ deel van } € 20.720,00 = € 138,13$.

Signaallevering

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

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

Verzekeringen

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

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

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

Glazenwassen

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

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

Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten is een kleine herstelling die de huurder moet uitvoeren. Als de verhuurder de schoonmaakwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, mogen de kosten hiervan aan de huurder doorberekend worden.

Tuinonderhoud

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

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

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

Onderhoud installaties

Technische installaties die aard- en nagelvast aan het gebouw verbonden zijn maken daar onlosmakelijk deel van uit. Deze installaties vormen een bestanddeel van de woonruimte en worden dan ook als onroerend aangemerkt. Dat houdt in dat de verhuurder een onderhoudsplicht heeft voor deze installaties. De (periodieke) onderhoudskosten kunnen daarom niet als servicekosten aan de huurder doorberekend worden. Dit geldt ook voor de kosten voor het klein onderhoud en de keuringskosten.

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

Sommige installaties, zoals een individuele cv-installatie of mechanische ventilatie, bevinden zich geheel binnen het woonruimtegedeelte van de huurder. De kleine herstellingen die hieraan verricht worden, kunnen aan de huurder doorberekend worden. Het moet dan wel gaan om werkzaamheden die onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en waar bovendien geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het ontluchten en bijvullen van het water van een individuele verwarmingsinstallatie.

Ontstoppen leidingen en rioleringen

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

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

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

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

Schoorsteenvegen en reinigen ventilatiekanalen

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

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

Lampen vervangen

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

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

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

Ongediertebestrijding

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

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

Schilderwerkzaamheden

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

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

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

Fondsen

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

Een fonds dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

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

Administratiekosten

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

Deze kostenpost hangt zo nauw samen met de servicekosten, dat deze niet uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen hoeft te zijn. Administratiekosten kunnen alleen in rekening gebracht worden als een afrekening aan de huurder verstrekt is.

Over de warmtelevering (gas, olie of een andere brandstof) bedraagt de maximaal toegestane vergoeding 2%. Als de verhuurder de meting en verdeling van deze kosten uitbesteedt, bedraagt de maximale vergoeding 1%. Over alle overige kostenposten bedraagt de vergoeding maximaal 5%. Deze percentages zijn inclusief eventuele BTW.

Het minimumbedrag aan administratiekosten bedraagt € 7,50 per afrekening per woonruimte.

Leegstandserving

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

Belastingen en heffingen

De belastingen en / of heffingen maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De huurder of de verhuurder moet deze betalen als 'belastingplichtige', niet als 'huurder' of 'verhuurder'. De Huurcommissie is daarom niet bevoegd uitspraak te doen over deze kostenpost. Overigens is de huurder wel verplicht deze heffingen aan de verhuurder te betalen wanneer deze de heffingen op eigen naam voor de huurder heeft voldaan.

Zorgkosten

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

Bijlagen

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

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

Artikel 7:259 BW

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

Artikel 7:260 BW

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

Artikel 7:261 BW

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

Bijlage 2: Artikelen 18 en 19 Uhw

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

Artikel 18 Uhw

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

Artikel 19 Uhw

1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:261 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
2. De huurcommissie beoordeelt of het voorschotbedrag voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, in aanzienlijke mate afwijkt van hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. Indien de huurcommissie van oordeel is dat daarvan sprake is, spreekt zij uit welk voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter in redelijke verhouding staat tot de te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.
3. De in het tweede lid bedoelde te verwachten kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter worden gesteld op het bedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, opgenomen in het laatstelijk in de drie voorafgaande kalenderjaren door de verhuurder verstrekte verrekenoverzicht inzake de desbetreffende of soortgelijke serviceposten, verhoogd met het percentage waarmee de consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen sedertdien is verhoogd. Indien geen verrekenoverzicht in de in de eerste volzin bedoelde periode is verstrekt, worden bedoelde kosten gesteld op de daarvoor als gebruikelijk aan te merken kosten.
4. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak dat het door haar uitgesproken voorschotbedrag in de plaats treedt van het overeengekomen voorschotbedrag met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op die waarin het verzoek is ontvangen.

Bijlage 3: Besluit Servicekosten

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

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

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

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

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

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

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De vergoeding voor de in de bij dit besluit horende bijlage genoemde zaken en diensten wordt in ieder geval aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

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

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Servicekosten.

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

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

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

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

Uitgegeven de eerste mei 2003

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

Staatsblad 2003 170

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Servicekosten

1. Warmtevoorzieningen

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

2. Nutsvoorzieningen

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

3. Roerende zaken

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

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

4. Kleine herstellingen

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

5. Huisvuil

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

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

6. Huismeester

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

- a. het houden van toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten door de bewoners, hun bezoekers en derden;
- b. het houden van toezicht op de veiligheid van de tot de woonruimten behorende gehuurde delen en de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. het reageren op inbraakalarmering vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- d. het verspreiden van post;
- e. andere diensten die een goede bewoning voor de bewoners van het woongebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt, bevorderen, waaronder in elk geval het verrichten van de ten laste van de huurders komende kleine herstellingen.

7. Signaallevering

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

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

8. Elektronische apparatuur

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

9. Verzekeringen

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

10. Gemeenschappelijke ruimten

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

11. Administratiekosten

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

Nota van toelichting (bij het Besluit servicekosten)

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

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

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

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

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

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

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

Staatsblad 2003 170

Bijlage 4: Besluit Kleine herstellingen

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

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

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

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

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

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

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

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

Artikel 2

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

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Kleine herstellingen.

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

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

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

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

Uitgegeven de negentwintigste april 2003

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

Staatsblad 2003 168

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine herstellingen

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

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

Staatsblad 2003 168

Nota van toelichting (bij het Besluit Kleine herstellingen)

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

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

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

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

Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d., h., i., j., k., r. en u.) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die 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 technische lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.

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

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

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

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

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

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

Staatsblad 2003 168