

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000044476

Datum
3 februari 2025

Opgesteld door
[REDACTED]

Samengewerkt met
DGVB/Wonen

Bijlage(n)
3

Aan M VRO
Van CZW/WenL

nota

Wetsvoorstel servicekosten - nota naar aanleiding van het verslag

Aanleiding

De TK heeft schriftelijk verslag uitgebracht over het wetsvoorstel modernisering servicekosten voor huurwoningen. De vragen van de fracties zijn beantwoord in de nota naar aanleiding van het verslag (nnav). Deze nnav wordt u aangeboden.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- akkoord te gaan met de inhoud van de nnav;
- akkoord te gaan met het meesturen van de concept-amvb aan de TK;
- de aanbiedingsbrief voor de TK te ondertekenen;
- de nnav te ondertekenen.

Kern

- Onder het kopje *toelichting* vindt u de samenvatting van het wetsvoorstel.
- PVV, GL-PVDA, VVD, NSC, D66, BBB, CDA, SP en SGP hebben inbreng geleverd. Alle partijen lijken redelijk positief. Het merendeel van de vragen is ter verheldering over bepaalde punten.
- Veel vragen zien op de uiteindelijke uitwerking in het Besluit servicekosten (amvb). De wet kent geen verplichting om een wijziging van deze amvb aan de Kamers te sturen vóórdat het naar de Raad van State (RvS) gaat (voorhang). Desondanks adviseren wij u het laatste concept aan de TK te sturen. Dit zodat de TK een goed beeld krijgt hoe de uitwerking in de amvb zal landen. Zo kan het debat met TK goed kunnen worden gevoerd.
 - Het besluit is reeds in internetconsultatie gegeven. De reacties zijn verwerkt en afgestemd met de Huurcommissie.
- Een aantal vragen ziet op overeenkomsten die in verband / gelijktijdig met de huur worden gesloten zoals zorg- of *community*-overeenkomsten. U legt uit dat het huidige juridische kader daaromtrent voldoet. Als dergelijke overeenkomsten een onredelijk voordeel voor de verhuurder / een derde oplevert zijn ze namelijk volgens het huidige BW nietig.
- Er wordt gevraagd naar normbedragen die de Huurcommissie kan vaststellen als de verhuurder geen overzicht met servicekosten heeft gedeeld. In uw beantwoording legt u uit dat deze normbedragen geen boetes zijn, maar wel een prikkel kunnen vormen voor verhuurders om het overzicht te, delen gelet op de hoogte van de normbedragen.
- D66 vraagt of huurdersvertegenwoordigingen op complexniveau eenvoudiger namens huurders naar de Huurcommissie kunnen. U

antwoordt dat de drempel om een collectief geschil te starten wordt verlaagd naar een minimum van 2 huurders. U geeft ook aan dat u niet naar een systeem wil waarin huurders die zich *niet* hebben gemeld bij een collectieve zaak daaraan gebonden kunnen worden. Dit kan namelijk ook nadelig uitpakken voor huurders.

- Een aantal vragen zien op de aangekondigde ministeriële regeling waarin u berekeningsmethoden kan vaststellen voor servicekosten. U legt uit dat u daar inderdaad op wil inzetten zodat het voor verhuurders en huurders eenvoudiger wordt om tot concrete bedragen te komen.
 - Deze ministeriële regeling wordt momenteel voorbereid.
- Er wordt gevraagd hoe de amvb aangepast kan worden. U geeft aan de amvb op relatief korte termijn gewijzigd kan worden indien noodzakelijk.
- Tot slot schrijft u dat u verwacht dat het wetsvoorstel 1 januari 2026 in werking kan treden, afhankelijk van behandeling door beide Kamers.

Onze referentie

2025-0000044476

Datum

3 februari 2025

Toelichting

- De wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten is in de kern helder, maar in praktijk blijkt dat het huidig instrumentarium onvoldoende is om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Doel van dit wetsvoorstel is om meer duidelijkheid te verschaffen voor verhuurders, huurders en de toepassingspraktijk over servicekosten.
- Deze herziening wordt vormgegeven in het wetsvoorstel en een amvb:
- Wetsvoorstel:
 - Om tot een limitatieve lijst te kunnen komen dient eerst het Burgerlijk Wetboek te worden gewijzigd met het wetsvoorstel.
 - Het uitgangspunt dat servicekosten een redelijke vergoeding voor geleverde service zijn, wordt expliciet tot uitdrukking gebracht in het BW.
 - Er wordt een wijziging doorgevoerd op grond waarvan het mogelijk is om in een ministeriële regeling regels vast te stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten.
 - De Huurcommissie krijgt de bevoegdheid om uitspraak te doen over het voorschot van álle servicekosten. In de huidige situatie kan alleen het voorschot aan nutsvoorzieningen worden getoetst. Dit onderscheid maakt de uitvoering onnodig ingewikkeld.
 - Een collectief geschil starten bij de Huurcommissie wordt makkelijker (minimaal 2 huurders ipv 50% van het complex)
 - Het wordt voor de Huurcommissie makkelijker om, wanneer de verhuurder verzuimt in strijd met de wet een afrekening vast te stellen, normbedragen vast te stellen.
 - Het nieuwe regime omtrent de servicekosten is enkel van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten ná inwerkingtreding van het wetsvoorstel.
- Besluit servicekosten (amvb):
 - Er komt een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten (amvb). Dit zorgt dat expliciet duidelijk wordt wat wél en wat niet als servicekosten in rekening kan worden gebracht. Het bestaande Besluit servicekosten heeft een niet-limitatief karakter. Een niet-limitatieve lijst wekt ten onterechte de indruk dat verhuurders kosten aan huurders kunnen doorberekenen die niet als servicekosten worden gekwalificeerd.

Uitvoering

De Huurcommissie is benaderd om inbreng te leveren op een aantal van de gestelde vragen. Verder leest de Huurcommissie mee op de amvb die later naar de RvS voor advisering zal gaan.

Onze referentie

2025-0000044476

Datum

3 februari 2025

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbrief TK	Ter ondertekening
2	Nnav servicekosten	Ter ondertekening
3	Concept Besluit servicekosten	Ter akkoord verzenden TK