



## Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 17 maart 2026, nr. 2026-0000097711 tot de wijze van berekening en maximering van de servicekosten voor woonruimten (Regeling servicekosten) [KetenID WGK0027964]

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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

Besluit:

### Artikel 1

De wijze van berekening van de servicekosten en de maximering daarvan, bedoeld in artikel 237, lid 3, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vindt plaats overeenkomstig bijlage 1 bij deze regeling.

### Artikel 2

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, onder b, wordt 'Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties' vervangen door 'Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening'.

B

In artikel 14a wordt 'artikel 18, vierde lid' vervangen door 'artikel 18, derde lid'.

C

In bijlage VIII wordt 'artikel 18, vierde lid' vervangen door 'artikel 18, derde lid'.

### Artikel 3

Deze regeling treedt in werking op het moment waarop de Wet van 23 april 2025 tot wijziging van Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten in werking treedt.

### Artikel 4

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling servicekosten.

Deze regeling zal met toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
E. Boekholt-O'Sullivan*



## BIJLAGE 1. DE WIJZE VAN BEREKENING VAN SERVICEKOSTEN

### Bijlage bij artikel 1

#### § 1. Warmte en koude

- Voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht als bedoeld in paragraaf 1 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- In deze paragraaf wordt verstaan onder:
  - a. Vaste kosten: kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht, waarop het gebruikersgedrag van de huurder geen invloed heeft, met uitzondering van de kapitaals- en onderhoudslasten van een verwarmd tapwater, warmte- of koudeleverende installatie die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte is verbonden. Onder vaste kosten worden in ieder geval verstaan:
    - i. De kosten voor het leveren van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht, ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten;
    - ii. De kosten voor roerende warmtemeters en warmtekostenverdelers;
    - iii. De kosten in verband met de onbemeterde warmteafgifte door inpandige leidingen;
  - b. Variabele kosten: kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht die toe te rekenen zijn aan de eindgebruiker op grond van individueel gebruik voor de huurder.
- De vaste kosten worden verdeeld over het aantal woonruimten waarop deze betrekking hebben, hierbij kan worden gekozen voor een gelijke verdeling per woonruimte of een verdeling op basis van de oppervlakte van de betreffende woonruimten, waarbij:
  - a. De kosten voor het leveren van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van de gemeenschappelijke gedeelten, wordt bepaald door het gebruik van warmtemeters of warmtekostenverdelers. In geval er geen (werkende) warmtemeters of warmte kostenverdelers zijn, wordt een verdeling worden gemaakt op basis van een andere kostenverdeelsystematiek die door de verhuurder op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW aan de huurder inzichtelijk wordt gemaakt;
  - b. De kosten in verband met onbemeterde warmteafgifte door inpandige leidingen wordt bepaald door het bepalen van een redelijk, door de verhuurder op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW aan de huurder inzichtelijk te maken, aandeel van deze onbemeterde warmteafgifte in relatie tot de totale warmteafgifte, waarbij een aandeel van 35% in ieder geval wordt gezien als redelijk.
- De variabele kosten dienen overeenkomstig het verbruik op basis van warmtemeters of warmtekostenverdelers, over de woonruimten te worden verdeeld. Alleen wanneer er geen (werkende) warmtemeters of warmtekostenverdelers zijn, wordt er een verdeling gemaakt op basis van een andere kostenverdeelsystematiek die door de verhuurder op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW aan de huurder inzichtelijk wordt gemaakt.
- Vaste kapitaals- en onderhoudslasten van een verwarmd tapwater, warmte- of koudeleverende installatie die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte is verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.

#### § 2. Elektriciteit, gas en water

- Voor de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water zoals bedoeld in paragraaf 2 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- In deze paragraaf wordt verstaan onder:
  - a. Vaste kosten: kosten voor de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water waarop het gebruikersgedrag van de huurder geen invloed heeft, met uitzondering van de kapitaals- en onderhoudslasten van installaties die als onroerende aanheerigheid aan de gehuurde woonruimte zijn verbonden. Onder vaste kosten worden in ieder geval verstaan:
    - De kosten voor het leveren van elektriciteit, gas en water, ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
    - De kosten voor verbruiksmeters;
  - b. Variabele kosten: kosten voor de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water die toe te rekenen zijn aan de eindgebruiker op grond van individueel gebruik voor de huurder.
- De vaste kosten worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimte waarop deze betrekking hebben, waarbij de kosten voor het leveren van elektriciteit, gas en water, voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen, wordt bepaald door het gebruik van verbruikersmeters. Wanneer er geen (werkende) verbruikmeters zijn, wordt een verdeling worden gemaakt op basis van een andere kostenverdeelsystematiek

die door de verhuurder op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW aan de huurder inzichtelijk wordt gemaakt.

- De variabele kosten dienen overeenkomstig het verbruik op basis van meters of kostenverdelers over de woonruimten te worden verdeeld. Alleen wanneer er geen (werkende) meters of kostenverdelers zijn, wordt er een verdeling gemaakt op basis van een andere kostenverdeelsystematiek.
- Indien er in een complex naast een woonfunctie, sprake is van gebruik van elektriciteit, gas en water door andere gebruiksgroepen (bijvoorbeeld bedrijfsruimten) dan moet de toerekening van de kosten afzonderlijk voor elke gebruikersgroep worden uitgevoerd. Deze kostenverdeling is noodzakelijk om het onderscheid voor huurders van woonruimte inzichtelijk te maken en vindt plaats op basis van het totale gebruik van de gebruikersgroepen, gemeten door de individuele meters binnen de betreffende gebruikersgroepen.
- De kapitaals- en onderhoudslasten van aan de huurder in gebruik gegeven roerende zonnepanelen kunnen in rekening worden gebracht conform de methode beschreven in paragraaf 3. De kapitaals- en onderhoudslasten van zonnepanelen die onroerend aanhorig aan de gehuurde woonruimte zijn kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.

### **§ 3. Roerende zaken**

- Voor mede ter beschikking gestelde roerende zaken als bedoeld in paragraaf 3 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- De vergoeding bestaat uit (een combinatie van) van de volgende kostenposten:
  - a. afschrijvingskosten gebaseerd op de aanschafkosten aangevuld met eventuele leverings- of montagekosten. Deze kosten moeten worden afgeschreven over de verwachte levensduur van de betreffende roerende zaak;
  - b. onderhoudskosten.
- Wanneer sprake is van mede ter beschikking gestelde roerende zaken in een gemeenschappelijke gedeelte, dan wordt de vergoeding gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- Voor de volgende categorieën roerende zaken wordt maximaal 50% van de kosten die op basis van de hierboven beschreven berekeningsmethode zijn berekend als vergoeding in rekening gebracht bij de huurder:
  - a. Roerende brandbeveiligingsmiddelen, zoals bijvoorbeeld brandblussers en blusdekens;
  - b. Roerende beveiligingscamera's.Brandbeveiligingsmiddelen en beveiligingscamera's die als onroerende aanhorigheid aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde dan wel in aan de gemeenschappelijke gedeelten zijn verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.
- De verhuurder moet op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW voor de huurder inzichtelijk maken voor welke roerende zaken een vergoeding in rekening wordt gebracht en hoe deze vergoeding is opgebouwd. Wanneer is sprake is van regulier periodiekonderhoud waarbij de tussenperiode tussen twee onderhoudsbeurten langer is dan twaalf maanden, is kunnen deze onderhoudskosten gelijk worden verdeeld over de betreffende kalenderjaren.
- Reparatiekosten voor roerende zaken kunnen niet bij de huurder via de servicekosten in rekening worden gebracht. Indien een roerende zaak stuk is gegaan door het handelen van de huurder vindt afrekening uitsluitend met deze betreffende huurder plaatst buiten de afrekening van de servicekosten om.

### **§ 4. Kleine herstellingen**

- Voor kleine herstellingen als bedoeld in paragraaf 4 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- De redelijke vergoeding bestaat uit de volgende kostenposten:
  - a. arbeidskosten, gebaseerd op een urenverantwoording vermenigvuldigd met een uurtarief.
  - b. materiaalkosten.
- Indien het kleine herstellingen aan een gemeenschappelijk gedeelte betreft, worden de kosten gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.

### **§ 5. Toezicht, beveiliging en vuil**

- Voor het verrichten van diensten in het kader van toezicht, veiligheid en een goede bewoning door de huurders als bedoeld in paragraaf 5 van de bijlage bij het Besluit servicekosten kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- De redelijke vergoeding betreft de volgende kostenposten:



- a. arbeidskosten, gebaseerd op een urenverantwoording vermenigvuldigd met een uurtarief;
- b. materiaalkosten.
- De kosten worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimte waar deze betrekking op hebben.
- Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd voor een gemeenschappelijk gedeelte, worden de kosten daarvan gelijk verdeeld over het aantal woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- De vergoeding voor in het kader van toezicht, veiligheid en een goede bewoning, in gebruik gegeven roerende zaken, wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3. *Roerende zaken*.

### **§ 6. Signaallevering**

- Voor signaallevering als bedoeld in paragraaf 6 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- Het betreft de volledige kosten die de verhuurder maakt in het kader van centrale opvang, verstrekking ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer, internet of andere elektronische apparatuur.
- De vergoeding voor ter beschikking gestelde roerende elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3. *Roerende zaken*.
- De vergoeding voor signaallevering ten behoeve van toezicht en beveiliging wordt berekend overeenkomstig paragraaf 5. *Toezicht, beveiliging en vuil*. Wanneer het signaal bedoeld is voor meerdere woonruimten of gemeenschappelijke gedeelten, worden de kosten gelijk verdeeld over de woonruimten.
- Voor het ten behoeve van de woonruimten betalen van vastrechtkosten en gesprekskosten van een alarmtelefoon in de lift naar de meldkamer, geldt dat de totale kosten die volgen uit de afrekening gelijk worden verdeeld over het aantal woonruimten waarvoor de lift beschikbaar is gesteld.

### **§ 7. Verzekeringen en fondsvorming**

- Voor de verzekeringen en fondsvorming als bedoeld in paragraaf 7 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
- Het betreft de volledige kosten die de verhuurder voor de premie van de verzekering of de inleg in het fonds.
- De kosten die toebehoren aan de verzekering van een gemeenschappelijk gedeelte worden gelijk verdeeld over de woonruimten die gebruik kunnen maken van het gemeenschappelijke gedeelte.
- De maandelijkse inleg in een fonds wordt berekend op basis van de jaarlijkse kosten voor de geleverde zaken en diensten die uit het fonds worden betaald. Deze worden gelijk verdeeld over alle woonruimten.
- De maximale maandelijkse inbreng in een fonds bedraagt maximaal € 6 en de omvang van het fonds mag maximaal drie keer de jaaropbrengst zijn.
- Overstijgen de gemaakte kosten de omvang van een fonds, dan wordt het restbedrag niet via paragraaf 4. *Kleine herstellingen* of paragraaf 5. *Toezicht, beveiliging en vuil*, bij de huurder in rekening worden gebracht.

### **§ 8. Administratiekosten**

- Voor administratiekosten als bedoeld in paragraaf 8 van de bijlage bij het Besluit servicekosten, kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht, die wordt berekend overeenkomstig hetgeen bepaald in deze paragraaf.
  - a. Voor de administratieve kosten die gemaakt worden in verband met de servicekosten, bedoeld in paragrafen 1 en 2, geldt, een maximumpercentage van 2% van de totale servicekosten die worden berekend overeenkomstig de betreffende paragraaf.
  - b. Voor de administratieve kosten die gemaakt worden om de verdeling te berekenen geldt voor de servicekosten, bedoeld in paragrafen 3 tot en met 7, een maximumpercentage van 5% van de totale servicekosten.
- Er kan per woonruimte een bedrag van minimumbedrag van € 7,50 per kalenderjaar per woonruimte voor de administratie kosten in rekening worden gebracht, ook als dit bedrag de bovenstaande maximumpercentages overschrijft.
- Het totaal aan administratiekosten bedraagt niet meer dan € 75,00 per kalenderjaar per woonruimte.



## Toelichting bij bijlage 1

### **§ 1. Warmte en koude**

Paragraaf 1 gaat over de levering of doorlevering door de verhuurder van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht, aan woonruimten en gemeenschappelijke ruimten. De levering van gas of elektriciteit waarmee de huurder zelf warmte of koude creëert valt onder paragraaf 2. Delen van de warmte- of koude-leverende installatie die als onroerende aanheerigheid onderdeel uitmaken van de gehuurde woonruimte of de gemeenschappelijke ruimten, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.<sup>1</sup>

Paragraaf 1 maakt een onderscheid tussen vaste en variabele kosten. Daarbij zijn vaste kosten gedefinieerd als kosten waar het gebruikersgedrag van de huurder geen invloed heeft. Met deze benadering wordt aangesloten bij NEN 7440 die in praktijk door verhuurders wordt toegepast. Deze regeling geeft geen limitatieve opsomming van kosten die als vast moeten worden gezien. De vaste kosten worden gelijk verdeeld over de woonruimte waar deze betrekking op hebben. Hierbij kan worden gekozen voor een gelijke verdeling per woonruimte of een verdeling op basis van de oppervlakte van de betreffende woonruimten. Voor de variabele kosten geldt het uitgangspunt dat deze overeenkomstig het verbruik over de woonruimten worden verdeeld. Hiervoor is het gebruik van een warmtemeter of warmtekostenverdelers noodzakelijk. Alleen als er geen (werkende) meters zijn, kan de verhuurder tot een andere redelijke kostenverdeling komen.

De kosten voor het gebruik en aflezen warmtemeters en warmtekostenverdelers worden als onderdeel van de vaste kosten in rekening worden gebracht. Kosten voor het uitlezen van de meters, het verdelen van de kosten en het opstellen van de servicekosten jaarrekening zijn onderdeel van de administratiekosten, bedoeld in paragraaf 8. Deze zijn gemaximeerd op 2% van de totale kosten voor de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht.

In paragraaf 1 wordt gesproken over de kosten in verband met onbemeterde warmteafgifte door inpandige leidingen. Hiervoor kan de verhuurder een redelijk aandeel van de totale warmteafgifte voor het gebouw in de berekening betrekken. Een aandeel van 35% gezien wordt in ieder geval gezien als een redelijke verdeling<sup>2</sup>. Deze berekeningsmethoden kunnen worden gebruikt maar worden niet verplicht gesteld. Tevens dient de verhuurder de gekozen berekeningsmethoden op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW inzichtelijk voor de huurder te maken. Indien in een complex naast een woonfunctie, sprake is van warmte- of koude gebruik door andere gebruiksgroepen (bijvoorbeeld bedrijfsruimten) dan moet de toerekening van de kosten afzonderlijk voor elke gebruikersgroep worden uitgevoerd. Deze kostenverdeling is noodzakelijk om het onderscheid voor huurders van woonruimte inzichtelijk te maken en vindt plaats op basis van het totale gebruik van de gebruikersgroepen, gemeten door de individuele meters binnen de betreffende gebruikersgroepen. Alleen de kosten voor de gebruiksgroepen die betrekking hebben op de woonfunctie kwalificeren als servicekosten.

### **§ 2. Elektriciteit, gas en water**

Deze paragraaf gaat uitsluitend over de levering of doorlevering door de verhuurder van elektriciteit, gas en water. Deze paragraaf kent dezelfde opbouw en systematiek als paragraaf 1.

De afrekening van zonnepanelen vindt plaats volgens de systematiek die hoort bij paragraaf 3 *Roerende zaken*. De opbrengsten van de zonnepanelen (de opgewekte elektriciteit en eventueel saldering of terugleververgoeding) worden verdeeld overeenkomstig hetgeen verhuurder en huurder daarover hebben afgesproken bij het aangaan van de servicekosten. In beginsel zal dit neerkomen op de situatie waarin de huurder een bedrag betaalt voor het gebruik van de zonnepanelen en daarvoor 100% van de opbrengsten ontvangt. Hiervan kan worden afgeweken door bijvoorbeeld een lagere vergoeding overeen te komen voor het gebruik van de zonnepanelen waarbij ook een lager percentage van de opbrengsten aan de huurder toekomen. Het is aan de verhuurder om, op grond van artikel 7:259, tweede lid, BW inzichtelijk te maken hoe de verdeling is en wat de verhouding is tot de vergoeding die de huurder betaalt voor de zonnepanelen. De kapitaal- en onderhoudslasten voor onroerende zonnepanelen kunnen niet via de servicekosten in rekening worden gebracht, deze panelen zijn immers onderdeel van het gehuurde waarvoor de huurder huurprijs betaalt.

### **§ 3. Roerende zaken**

Indien roerende zaken mede ter beschikking worden gesteld aan de huurder, kan hiervoor een

<sup>1</sup> Dit is benadrukt in de uitspraak van de Hoge Raad van 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61 (Acantus).

<sup>2</sup> De HC hanteerde deze 35% voorheen ook in het Beleidsboek Servicekosten.



vergoeding in rekening worden gebracht. Onderdeel van de bedoelde vergoeding zijn de afschrijvingskosten gebaseerd op de aanschafkosten aangevuld met eventuele leverings- of montagekosten. Deze kosten worden afgeschreven over de verwachte levensduur van de betreffende roerende zaak. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een eventuele restwaarde. Hiermee sluit de regeling aan bij de gangbare bedrijfseconomische benadering. De te hanteren afschrijvingstermijnen worden in deze regeling niet voorgeschreven. Het is aan de verhuurder die te bepalen. Deze regeling biedt nadat een roerende zaak is afgeschreven, geen mogelijkheid tot herwaardering. De volledige daadwerkelijk gemaakte kosten zijn dan immers reeds door de huurder via de servicekosten betaald. Indien er na het gebruik door de huurder nog een restwaarde is, moet hiermee rekening worden gehouden door deze in mindering te brengen bij het berekenen van de vergoeding. Ook eventuele kosten voor onderhoud kunnen als onderdeel van de gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht. Indien onderhoud bijvoorbeeld om de twee of drie jaar plaatsvindt, biedt deze regeling de mogelijkheid deze kosten per kalenderjaar te verrekenen. Hiervoor is gekozen om sterke schommelingen in de jaarlijkse onderhoudskosten te voorkomen. Deze regeling maakt voorts onderscheid tussen onderhoud- en reparatiekosten. Wanneer de huurder een vergoeding heeft betaald en daarmee het recht heeft de goederen te gebruiken, is het niet redelijk dat de huurder aanvullend moet betalen mocht het betreffende goed stuk gaan.

Voor de verbruiksvergoeding van roerende zonnepanelen geldt dat de afrekening plaats vindt conform de systematiek behorende bij deze paragraaf. De opbrengsten van de zonnepanelen komen toe aan de huurder. Daarmee wordt de opgewekte elektriciteit en eventueel saldering of terugleververgoeding bedoeld. De opbrengsten komen tevens toe aan de huurder in situaties waarbij de zonnepanelen onroerend aanhorig aan het gehuurde zijn. De kapitaal- en onderhoudslasten voor onroerende zonnepanelen kunnen niet via de servicekosten in rekening worden gebracht, deze panelen zijn immers onderdeel van het gehuurde waarvoor de huurder huurprijs betaalt.

Voor de gebruiksvergoeding voor roerende brandbeveiligingsmiddelen (zoals brandblussers en blusdekens) en beveiligingscamera's mag maximaal 50% van de kosten die overeenkomstig paragraaf 3 mogen worden gerekend, in de doorberekening aan de huurder worden meegenomen. Dit vanuit de overweging dat genoemde roerende zaken óók in het belang van de verhuurder zijn en dat het daarmee niet uitsluitend en volledig om aan de huurder in gebruik gegeven roerende zaken gaat. Brandbeveiligingsmiddelen die als onroerende aanhorigheid aan de gehuurde woonruimte zijn verbonden, kunnen niet via de servicekosten worden verrekend.

#### **§ 4. Kleine herstellingen**

Het begrip kleine herstellingen is in deze regeling uitsluitend van toepassing op kleine herstellingen zoals bedoeld in het Besluit kleine herstellingen. Om kleine herstellingen als servicekosten in rekening te mogen brengen bij huurders moeten huurder en verhuurder dit in de huurovereenkomst overeen zijn gekomen.<sup>3</sup> De redelijke vergoeding bestaat uit arbeidskosten (gebaseerd op een urenverantwoording vermenigvuldigd met een uurtarief), aangevuld met materiaalkosten. Deze regeling bepaalt geen redelijk of maximum uurtarief. Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten is onderdeel van de kleine herstellingen.<sup>4</sup> Kosten hiervoor worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimte die gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijk ruimte.

#### **§ 5. Toezicht, beveiliging en vuil**

De redelijke vergoeding voor het verrichten van diensten in het kader van toezicht, beveiliging en vuil als bedoeld in paragraaf 5 van het Besluit servicekosten, bestaat uit arbeidskosten (gebaseerd op een urenverantwoording vermenigvuldigd met een uurtarief), aangevuld met materiaalkosten. De kosten worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimte waar deze betrekking op hebben, dit geldt ook voor de kosten voor werkzaamheden die worden ten behoeve van gemeenschappelijke gedeelten. Deze regeling bepaalt geen redelijk of maximum uurtarief. De vergoeding voor in het kader van toezicht, veiligheid en vuil, in gebruik gegeven roerende zaken, wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3. *Roerende zaken*. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om vuilcontainers of pakketkluisen. De kosten voor het gebruik van bijvoorbeeld een zaklamp door de huismeester of een beveiliging, valt binnen de materiaalkosten zoals bedoeld in paragraaf 5. Het betreft hier immers geen roerende zaak die mede ter beschikking is gesteld aan de huurder.

#### **§ 6. Signaallevering**

Voor diensten in het kader van centrale opvang, verstrekking ten behoeve van de gemeenschappelijke

<sup>3</sup> Dit volgt uit paragraaf 4 van het Besluit servicekosten.

<sup>4</sup> Bijlage, onderdeel p, van het Besluit kleine herstellingen.



gedeelten en doorlevering van een signaal voor radio, televisie, computer, internet of andere elektronische apparatuur, geldt dat de redelijke vergoeding bestaat uit de volledige kosten die de verhuurder daarvoor maakt. Wanneer deze kosten zijn gemaakt ten behoeve van meerdere woonruimten of gemeenschappelijke gedeelten, worden de kosten gelijk verdeeld over de woonruimten. De vergoeding voor de aan de huurder mede ter beschikking gestelde roerende elektronische apparatuur wordt berekend overeenkomstig paragraaf 3. De signaallevering ten behoeve van toezicht en beveiliging is onderdeel van de materiaalkosten uit paragraaf 5.

### ***§ 7. Verzekeringen en fondsvorming***

Op basis van het Besluit servicekosten is het mogelijk om een gemeenschappelijk fonds te vormen. In de praktijk gaat het veelal om fondsen voor het kunnen verrichten van kleine herstellingen. Het gaat om relatief lage kosten, waarbij het afrekenen van de daadwerkelijk gemaakte kosten in de praktijk onnodig ingewikkeld zou zijn. Het in te richten fonds biedt dan een praktische oplossing in het belang van zowel de huurder als de verhuurder. Om te borgen dat het om kleine bedragen gaat en om ervoor te zorgen dat de administratieve last laag kan blijven, stelt deze regeling een maximum aan de maandelijkse inleg van het fonds en de totale omvang. Wanneer ervoor is gekozen om bepaalde kosten via een fonds te verrekenen, is het niet mogelijk om eventueel aanvullende of resterende kosten alsnog op een andere wijze in rekening te brengen. Dit vanuit de overweging dat de huurder ervan uit moet kunnen gaan dat met de maandelijkse bijdrage aan het fonds de betreffende kosten worden gedekt en er niet achteraf nog een aanvullende rekening volgt.

### ***§ 8. Administratiekosten***

Voor alle administratieve handelingen om tot een servicekostenafrekening te komen, kan de verhuurder administratiekosten bij de huurder in rekening brengen. In deze paragraaf 8 wordt een maximum gesteld aan deze administratiekosten. Hiervoor is gekozen omdat het specificeren van de daadwerkelijk gemaakte administratiekosten in de praktijk tot een onredelijke hoge administratieve lasten kan leiden, die ook niet in verhouding staat tot de omvang van de kosten in deze paragraaf.

Voor de administratiekosten die worden gemaakt om tot een afrekening van paragraaf 1 en 2 te komen, geldt een maximumpercentage voor de administratiekosten van 2% van de totale kosten als bedoeld in die paragrafen. Voor de overige paragrafen (3 tot en met 7) geldt een maximumpercentage van 5%. Dit heeft te maken met de gemiddelde servicekosten per categorie, die voor de servicekosten uit paragraaf 1 en 2 veel hoger zijn. Voorts geldt een maximumbedrag voor het totaal aan administratiekosten van € 75,00 per kalenderjaar per woonruimte en tevens een minimumbedrag van € 7,50 per kalenderjaar. Een minimumbedrag is nodig omdat een eindafrekening van de servicekosten ook kan resulteren in een klein of negatief bedrag; ook in die gevallen moet het mogelijk blijven redelijke administratiekosten in rekening te brengen. Het maximumbedrag van € 75,00 aan administratiekosten geldt per kalenderjaar en nadrukkelijk niet per afrekening. Dit kalenderjaar betreft het kalenderjaar, bedoeld in artikel 7:259 tweede lid BW, waarin de verplichting is opgenomen dat de verhuurder de huurder elk kalenderjaar een afrekening van de servicekosten stuurt. In het geval dat bijvoorbeeld de kosten voor elektriciteit, gas en water afzonderlijk van de overige servicekosten worden afgerekend, dan mag het totaal aan administratiekosten het gestelde jaarlijkse maximum niet overschrijden.



---

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

Om oneigenlijk gebruik servicekosten beter te voorkomen is een herziening van de wet- en regelgeving met betrekking tot de servicekosten ingezet. Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen of servicekosten rekenen die geen relatie hebben met de daadwerkelijk gemaakte kosten. Voorts is het doel om meer duidelijkheid te verschaffen over hetgeen als servicekosten kan worden gerekend en daarmee het aantal geschillen terug te brengen en de handhaving door gemeenten te vereenvoudigen.

De modernisering van servicekosten volgt uit de Wet van 23 april 2025, houdende wijzigingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten (hierna: Wet modernisering servicekosten).<sup>5</sup> Kern hiervan is dat de lijst met categorieën van servicekosten in het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur) limitatief is gemaakt. Ook het uitgangspunt dat de servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten zijn die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn, is meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek. Tevens is met de Wet modernisering servicekosten in artikel 7:237, derde lid, BW een grondslag gecreëerd om bij ministeriële regeling regels te kunnen stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. Met deze regeling wordt invulling gegeven aan deze delegatiegrondslag.

### 2. Doel van de regeling

Om huurders en verhuurders te ondersteunen in het vaststellen van een redelijke vergoeding voor de servicekosten, zijn duidelijke en concrete berekeningswijzen van belang. Met deze regeling wordt daarin voorzien. Naast verhuurders en huurders biedt de regeling gemeenten en overige belanghebbenden duidelijke regels om tot de berekening van de redelijke vergoeding voor servicekosten te komen.

### 3. Inhoud van de regeling

Gekozen is om een bijlage bij deze regeling vast te stellen met acht categorieën van servicekosten. Deze categorieën volgen het Besluit servicekosten. Per categorie zijn vervolgens nadere regels gesteld met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. Voor alle genoemde servicekosten geldt dat de huurder en verhuurder deze in de huurovereenkomst overeen moeten zijn gekomen.<sup>6</sup> Voorts geldt dat indien de in rekening gebrachte kosten door de huurder niet worden beschouwd als een redelijke vergoeding, de huurder de mogelijkheid heeft deze voor te leggen aan de Huurcommissie of de rechtbank. Om de gebruiksvriendelijkheid van de bijlage te vergroten is daarbij een toelichting geplaatst die onderdeel is van de bijlage zelf.

### 4. Verhouding tot andere wet- en regelgeving en uitvoering

#### *Eigendomsrecht*

In de memorie van toelichting bij de Wet modernisering servicekosten is uitgebreid ingegaan op de gevolgen die het vaststellen van een limitatieve lijst aan servicekosten met zich brengt in verhouding tot het eigendomsrecht. In het onderstaande wordt daarop in verkorte vorm ingegaan.

Het vaststellen van een rekenmethoden voor de berekening van servicekosten, en in bepaalde gevallen het maximeren daarvan, in onderhavige regeling kan raken aan het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Gelet daarop moet worden beoordeeld of deze maatregel een gerechtvaardigde inbreuk vormt op het eigendomsrecht. Niet iedere inmenging in het eigendomsrecht is immers onrechtmatig. Een gerechtvaardigde inmenging moet voldoen aan het principe van rechtszekerheid of legaliteit, een legitiem doel in het algemeen belang dienen en proportioneel zijn.

---

<sup>5</sup> Staatsblad 2025, 156.

<sup>6</sup> Artikel 1 van het Besluit servicekosten.



De rekenmethoden en maximumbedragen van servicekosten worden vastgesteld in deze regeling. Deze regeling is in (internet)consultatie gegeven en zal, na vaststelling daarvan, gepubliceerd worden in het Staatsblad. Daarmee voldoet de maatregel aan het principe van rechtszekerheid of legaliteit. Het EVRM vereist hiervoor geen wet in formele zin. Een algemene maatregel van bestuur of ministeriële regeling voldoet hiervoor ook.

Het begrip algemeen belang wordt door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) ruim geïnterpreteerd. Volgens het EHRM komt de lidstaten ruime beoordelingsruimte toe ('*wide margin of appreciation*'). Kern is dat de maatregel deugdelijk moet worden onderbouwd en het beoogde effect ermee kan worden bereikt. Het vaststellen van een rekenmethoden en maximumbedragen voor servicekosten voldoet aan het begrip algemeen belang omdat op het kabinet de zorgplicht rust om te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen.<sup>7</sup> Doel van deze maatregelen is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die te hoge servicekosten in rekening brengen. Voorts is het doel om meer duidelijkheid te verschaffen over op welke wijze servicekosten dienen te worden berekend. Hiermee kan naar verwachting het aantal geschillen terug worden gebracht omtrent servicekosten en kan de handhaving door gemeenten worden vereenvoudigd. Het EHRM heeft in zijn jurisprudentie erkend dat de bescherming van huurders kan worden aangemerkt als een algemeen belang.<sup>8</sup>

Tot slot is de maatregel proportioneel. Minder vergaande maatregelen bereiken niet hetzelfde effect. Uit de praktijk is gebleken dat het stelsel van servicekosten zonder dat hieromtrent wettelijke berekeningsmethoden en maximumbedragen waren vastgesteld heeft geleid tot onwenselijke effecten zoals te hoge bedragen voor huurders en onduidelijkheid voor huurders en verhuurders. Gelet op de doorgaans zwakkere positie die huurders hebben ten opzichte van verhuurders zal niet altijd een gang naar de Huurcommissie of de rechter worden gezocht voor een uitspraak over de in rekening gebrachte kosten servicekosten. Het vaststellen van een limitatieve lijst biedt zowel voor verhuurders als huurders meer duidelijkheid en zekerheid. Minder vergaande maatregelen kunnen dit niet bieden. Tot slot bevat deze maatregel voor het overgrote deel rekenmethoden waarmee verhuurders alle daadwerkelijke gemaakte kosten kunnen doorberekenen aan huurders. Slecht voor enkele categorieën servicekosten worden maximumbedragen vastgesteld.<sup>9</sup> De reden dat voor deze categorieën wordt gekozen voor maximering is dat bij uitsteking voor deze categorieën onduidelijkheid bestond met als gevolg dat huurders met onredelijk hoge kosten werden opgezadeld. Met deze verdeling tussen berekeningsmethoden en maximumbedragen wordt een proportioneel evenwicht bereikt.

#### *Vrij verkeer van diensten en vrij verkeer van kapitaal*

Het vaststellen van berekeningsmethoden en maximumbedragen zou een beperking op het vrij verkeer van diensten en kapitaal met zich kunnen brengen. Het zou immers minder aantrekkelijk kunnen worden om een woning te verhuren in Nederland. In de vorige paragraaf is er reeds op ingegaan dat deze maatregel voldoet aan de eisen van algemeen belang en proportionaliteit (geschikt en evenredig) die een inbreuk om het vrij verkeer van diensten en vrij verkeer van kapitaal rechtvaardigen. Verder is voorgestelde maatregel niet discriminerend omdat de lijst met servicekosten voor iedere huurder van woonruimte en voor iedere verhuurder die actief is in Nederland geldt.

#### *Verhouding tot de Huurcommissie en het beleidsboek Huurcommissie*

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan. De Huurcommissie heeft onder meer tot taak uitspraak te doen over de betalingsverplichting met betrekking tot servicekosten, indien een huurder of een verhuurder een geschil over de servicekosten aan de Huurcommissie heeft voorgelegd.<sup>10</sup> De Huurcommissie toetst of de in rekening gebrachte servicekosten voldoen aan de geldende wettelijke voorschriften.<sup>11</sup>

Met de Wet modernisering servicekosten, de wijziging van het Besluit servicekosten en onderhavige regeling is het wettelijk kader rond servicekosten verduidelijkt en worden er regels gesteld over de wijze van berekening en de maximale hoogte van servicekosten. Bij deze wijzigingen is op punten gebruik gemaakt van het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie. De toepassing van de Huurcommissie over de wet- en regelgeving rond servicekosten is voor een belangrijk deel hiermee gecodificeerd in de regelgeving zelf. Gevolg hiervan is dat het Beleidsboek gewijzigd kan worden nu er voor de Huurcommissie geen noodzaak meer bestaat om beleid te voeren op de berekening van

<sup>7</sup> Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet.

<sup>8</sup> EHRM, 21 december 2010, Ferreira/Portugal, zaaknummer 41696/07, r.o. 29; EHRM, 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, zaaknummer 12868/87, r.o. 31.

<sup>9</sup> Roerende brandbeveiligingsmiddelen en roerende beveiligingscamera's, fondsen en administratiekosten.

<sup>10</sup> Artikelen 7:260 en 7:261 BW.

<sup>11</sup> Artikel 7:259, eerste lid, BW.



servicekosten omdat het Besluit en deze regeling daarin voorzien. Voor de rekenmethoden en maximumbedragen uit deze regeling bestaat er geen beoordelingsruimte voor de Huurcommissie om afwijkende berekeningsmethoden of afwijkende maximumbedragen toe te passen. Dergelijke beoordelingsruimte bestaat enkel daar waar de regeling nadere concretisering behoeft in de toepassing daarvan door de Huurcommissie. Dat zal plaatsvinden in concrete geschillen, en kan indien het zich daarvoor leent ook in vooraf kenbare beleidsregels worden opgenomen.

Deze regeling is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurcommissie en codificeert op onderdelen de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie zoals was vastgelegd in het Beleidsboek Servicekosten. Met deze regeling wordt ervoor gezorgd dat er voor huurders, verhuurders, gemeenten en overige belanghebbenden duidelijke regels zijn om tot berekening van de redelijke vergoeding voor servicekosten te komen, ook zonder dat er een geschil waarop het Beleidsboek van toepassing is aan de Huurcommissie is voorgelegd. Hiermee kan het aantal geschillen over servicekosten worden verlaagd.

### *Gemeenten*

Gemeenten hebben met betrekking tot servicekosten een handhavende taak op basis van de Wet goed verhuurderschap. Deze regeling zal deze handhavende taak vergemakkelijken.<sup>12</sup> Middels de limitatieve lijst in het Besluit servicekosten kan er eenvoudiger onderscheid worden gemaakt tussen zaken en diensten waarvoor wel of geen servicekosten in rekening mogen gebracht. Door middel van deze ministeriële regeling kan verder eenvoudiger worden vastgesteld hoe de bedoelde servicekosten moeten worden berekend.

## **5. Regeldruk**

De regeldrukeffecten zijn alle investeringen en inspanningen die burgers, bedrijven of professionals moeten doen om zich aan verplichtingen in regelgeving te houden.

De regeldrukeffecten voor verhuurders en huurders die volgen uit deze regeling worden veroorzaakt door de tijd en de bijbehorende inhoudelijke nalevingskosten die verhuurders en huurders kwijt zijn aan het voldoen aan de verplichtingen uit deze regeling. Verhuurders kennen reeds een wettelijke verplichting jaarlijks een afrekening van de servicekosten op te stellen.<sup>13</sup> Met deze regeling wordt voorzien in duidelijke en concrete regels voor de berekeningswijzen van de servicekosten. Deze ondersteunen huurders en verhuurders in het vaststellen van een redelijke vergoeding voor de servicekosten.

De lastendruk die het gevolg is van deze regeling bestaat uit het feit de verhuurders en huurders zich moeten verdiepen in deze regeling. Vanwege de enorme diversiteit in inkomens en persoonlijke situaties wordt gebruik gemaakt van een standaardbedrag. In Nederland zijn naar inschatting maximaal 450.000 verhuurders actief. Verondersteld wordt dat al deze verhuurders zich éénmalig moeten verdiepen in deze regeling en de daarin opgenomen regels voor het berekenen van de servicekosten.<sup>14</sup> Naar verwachting vraagt dat gemiddeld per verhuurder 1 uur aan tijdsbesteding, met een standaardtarief van € 39,- per uur. Dit leidt tot een maximum van € 17.550.000 aan kosten voor de verhuurders. Naar verwachting zullen jaarlijks maximaal 3.000.000 huishoudens te maken hebben met eventuele servicekosten. Om te controleren of de aanpassingen van de regels voor servicekosten voor hen van toepassing zijn, wordt het tijdsbeslag voor het uitzoeken op bijvoorbeeld de website van de rijksoverheid op vijf minuten geschat. Hierbij wordt rekening gehouden met een uurtarief van € 15. Dit resulteert in een administratieve last van circa 3.500.000 \* vijf minuten \* € 15 = circa € 4.375.000. In totaal resulteert dit een maximum van circa € 22.000.000 aan administratieve lasten als gevolg van deze regeling. Dit is een fictief scenario waarbij in iedere huurovereenkomst servicekosten zijn overeengekomen en iedere huurder en verhuurder zich zou verdiepen in de aangepaste regelgeving.

## **6. Consultatie**

Een concept van onderhavige regeling is gedurende vijf weken van 10 oktober tot en met tot en met 14 november 2025 ter internetconsultatie gegeven. Er zijn 29 reacties binnengekomen, waarvan 26 reacties openbaar zijn. De regeling en de toelichting zijn naar aanleiding van de internetconsultatie aangepast. In onderstaande paragraaf wordt, geclusterd naar onderwerp, een overzicht gegeven van

<sup>12</sup> Artikel 2, tweede lid, onderdeel f, van de Wet goed verhuurderschap.

<sup>13</sup> Artikel 7:259, tweede lid, BW.

<sup>14</sup> CBS Statline.



de belangrijkste punten uit de internetconsultatie. De regeling is voorts voorgelegd aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR). Het ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat de regeldrukgevolgen correct in beeld zijn gebracht en getoetst zijn bij de bovenliggende wetgeving en het college geen aanvullende aandachtspunten bij de regeling heeft.

Op 11 november 2025 heeft de Huurcommissie op verzoek uitvoeringstoets gedaan op de (juridische, technische en praktische) uitvoerbaarheid van deze regeling. Daarbij zijn de verwachte (financiële) effecten op de bedrijfsvoering inzichtelijk gemaakt alsmede een bijlage met commentaar op het overgangsrecht en ingangsdatum.

## **6.1 Belangrijkste opmerkingen gemaakt in de consultatie**

### *Juridische basis, eigendomsrecht en overgangsrecht*

Meerdere partijen stellen dat de regeling verder gaat dan de delegatiegrondslag in artikel 7:237, derde lid, BW. De Nederlandse orde van advocaten (NOvA) adviseert daarom om de regeling in deze vorm niet in te voeren.

VGM NL en IVBN, Aedes, AWLT3 en PeZo sluiten hier in meer praktische zin bij aan door te stellen dat de voorgestelde maximumbedragen voor zonnepanelen niet kostendekkend is en onvoldoende onderbouwd. Daarmee zou de regeling verregaand ingrijpen op het eigendomsrecht en het uitgangspunt van daadwerkelijk gemaakte kosten als basis voor de redelijke vergoeding, uit het oog verliezen. In het verlengde hiervan waarschuwen verschillende partijen dat het voorgestelde overgangsrecht (alleen voor nieuwe huurcontracten) en de beoogde invoeringsdatum leidt tot onwerkbaar situaties en dubbele regimes. Verschillende partijen pleiten daarom voor één uniforme regeling voor oude en nieuwe huurcontracten. De Woonbond onderschrijft dat verbetering van de regeling nodig is maar vraagt onder meer om scherpere begripsbepalingen.

### *Zonnepanelen: maximering, systematiek en reikwijdte*

In de conceptversie van deze regeling die ter internetconsultatie is gegeven was sprake van een maximumbedrag van € 2 per maand per zonnepaneel. Voorts werd voorgesteld de vergoeding voor zonnepanelen (in afwijking op het gestelde maximum) te mogen berekenen op basis van de door de verhuurder aan de huurder geleverde elektriciteit.

Het voorgestelde maximumbedrag van € 2 per paneel per maand is het meest genoemde onderwerp in de reacties op de internetconsultatie, dit voorstel wordt door vrijwel alle partijen als problematisch gezien. Aedes en AWLT3 stellen dat het gestelde maximum niet uitgaat van het servicekostenprincipe van werkelijke, redelijke kosten. Ook de NOvA ziet het voorgestelde maximum als verregaande inbreuk op het eigendomsrecht van verhuurders. Holland Solar en Stichting Wocozon vinden de vaste vergoeding per paneel onlogisch omdat panelen sterk verschillen in vermogen en opbrengst. Aedes, AWLT3, PeZo, Norm, Federatie Huurders Commerciële Sector en verschillende experts en adviseurs die hebben gereageerd op de conceptregeling, benadrukken dat € 2 per paneel per maand niet kostendekkend is voor verhuurders en leidt tot negatieve rendementen op investeringen. Deze partijen onderbouwen dit met voorbeeldberekeningen en verwijzen naar eerder onderzoek. Bijkomend punt van zorg is dat in vrijwel alle reacties zorgen worden geuit over de invoering het maximumbedrag op bestaande installaties. De Woonbond juicht een maximumbedrag voor roerende zonnepanelen toe maar wil een koppeling aan Wattpiek per paneel. Stichting!WOON vindt het een goed voorstel om een maximum bedrag per zonnepaneel per maand vast te stellen. Vrijwel alle partijen vinden de netto-leveringsroute zowel juridisch problematisch, als praktisch onuitvoerbaar.

### *Warmte, koude en elektriciteit, gas en water*

Bij de bepalingen over warmte, koude, elektriciteit, gas en water worden zorgen geuit over de voorgeschreven verdeelsleutels. Kences vindt dat de regeling ten onrechte voorschrijft dat vaste kosten gelijk over woonruimten worden verdeeld en mist het uitgangspunt dat in de praktijk veel wordt gewerkt met bijvoorbeeld de 35% vast / 65% variabel-verdeling of NEN 7440. Stichting!WOON ondersteunt de gelijke verdeling van vaste kosten maar wijst erop dat het volledig variabel verdelen van kosten niet aansluit op NEN 7440, waar juist een combinatie van vast en variabel deel wordt aanbevolen om leidingverliezen redelijk te verdelen. De Woonbond pleit uitdrukkelijk voor verankering van NEN 7440 als basis voor de verdeling van variabele warmtekosten, om warmteverliezen en liggingsfactoren evenwichtig te kunnen toerekenen. Verschillende reacties vragen om verduidelijking van de kosten voor het gebruik en aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers, dit mede in relatie tot de administratiekosten.



### Roerende zaken

Over roerende zaken worden zowel technische als meer fundamentele opmerkingen gemaakt. Rockfield vraagt stelt voor om naast (noodzakelijk) onderhoudskosten, ook instandhoudingskosten aan de regeling toe te voegen. De NOvA vraagt om nader in te gaan op het verschil tussen onderhoudskosten en reparatiekosten. Een bedrijf dat post- en pakketboxen verzorgt voor onder andere appartementencomplexen schetst dat hun postboxen nu als roerende zaken worden gezien en via de servicekosten kunnen worden doorbelast, maar dat zij gezien de functies (ontvangen, bewaren, verspreiden van post) ook onder de categorie 'Toezicht, beveiliging en vuil' geschaard zouden kunnen worden. Dit bedrijf benadrukt dat 'pay-per-use' hier niet redelijk of praktisch is. Door Kences en in een aantal andere reactie wordt een regeling gemist op basis van een gemiddelde kostprijs. Daarbij wordt gesteld dat het voor (grote) verhuurders niet te doen is om bij te houden in welke kamer, studio of appartement, welk gordijn of welke kookplaat staat, en wat van al die verschillende roerende zaken op specifieke plekken de behorende factuur is.

### Toezicht, beveiliging en vuil

De conceptversie van deze regeling die ter internetconsultatie is gegeven stelde dat 70% van de kosten voor diensten in het kader van toezicht, beveiliging en vuil, via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. De NOvA stelt dat dit in strijd is met de wet in formele zin (art. 7:259 BW) die bepaalt dat de werkelijke kosten doorbelast kunnen worden. Ook Aedes, VGM NL en IVBN vinden de 70%-bepanking voor geleverde diensten voor Toezicht, beveiliging en vuil, onredelijk en vinden dat 100% van de kosten doorbelast moeten kunnen worden.

### Overige servicekosten

Stichting!WOON gaat in op de glasverzekering en stelt dat huurders te zwaar worden belast; een aanvullende glasverzekering maakt volgens hen in de praktijk veel minder dan de in de regeling voorgestelde 15% van de opstalpremie uit.

## 6.2 Wijzigingen in de regeling naar aanleiding van de consultatie

Mede naar aanleiding van de hiervoor beschreven consultatiereacties is deze regeling en de toelichting daarbij op de volgende punten aangepast:

1. Het voorgestelde maximum van € 2 per zonnepaneel is komen te vervallen. Doel van het voorgestelde maximumbedrag was de berekening van servicekosten met betrekking tot roerende zonnepanelen in deze regeling eenvoudig te houden. Dat doel werd echter niet bereikt. Voor in gebruik gegeven roerende zonnepanelen kan een gebruiksvergoeding op grond van *paragraaf 3 Roerende zaken* van deze regeling worden gevraagd. Ook de voorgestelde tweede mogelijkheid om de vergoeding voor zonnepanelen te mogen berekenen op basis van de door de verhuurder aan de huurder geleverde elektriciteit, is geschrapt. Deze werd door verschillende partijen als onuitvoerbaar gezien.
2. In verschillende paragrafen van deze regeling zijn aanvullende bepalingen waarin werd gevraagd om onderliggende facturen, komen te vervallen. Het doel van de herziening van de wet- en regelgeving rond servicekosten is om het stelsel eenvoudiger te maken. Basis voor de servicekosten zijn de daadwerkelijk gemaakte kosten die tevens een redelijke vergoeding voor geleverde diensten zijn. In het artikel 7:259 BW is vastgelegd dat de huurder jaarlijks van de verhuurder een afrekening ontvangt en dat de huurder recht heeft inzicht te krijgen in de achterliggende boeken en afschriften. Die uitgangspunten zijn in principe helder. Er is geen reden om in deze regeling aanvullend voor te schrijven dat er voor de verschillende servicekosten onderliggende facturen moeten zijn. Dit mede vanuit het oogpunt dat deze facturen als een hoge administratieve last worden ervaren.
3. *Paragraaf 1 Warmte en koude* is aangepast. Er is gekozen voor een opbouw gebaseerd op een onderscheid tussen vaste en variabele kosten. Met deze aanpassing is deze regeling in lijn gebracht met de benadering zoals die momenteel reeds door de praktijk wordt gevolgd in de NEN 7440, zonder overigens dat deze NEN-norm bindend wordt voorgeschreven. Hiertoe werd in verschillende reacties opgeroepen. Ook is aangescherpt hoe moet worden omgegaan met de kosten van warmtemeter en de kosten voor het uitlezen daarvan. De voorgestelde maximum kosten van 1% voor warmtemeters is komen te vervallen. *Paragraaf 2 Elektriciteit, gas en water* kent verder dezelfde opbouw als *paragraaf 1 Warmte en koude*.
4. In *paragraaf 3 Roerende zaken* stond dat wanneer afrekening per gebruik of middels een los abonnement door de gebruiker mogelijk is, dat verplicht zou zijn en dat alleen als afrekening per gebruik niet redelijkerwijs mogelijk of gangbaar was, afrekening middels de servicekosten plaats zou vinden. Die bepaling is komen te vervallen. Uit de consultatiereacties kwam naar voren dat niet duidelijk is wanneer afrekening per gebruik redelijkerwijs kan of mogelijk.
5. In *paragraaf 3 Roerende zaken* is de bepaling waarin werd voorgesteld dat de verhuurder de



vergoeding met facturen moet kunnen onderbouwen, achterwege gelaten. In de versie van deze regeling die in internetconsultatie is gebracht stond bepaling die vroeg om het inzichtelijk maken van gemaakte kosten, middels een factuur per betreffende roerende zaak. Deze bepaling werd door verschillende partijen gezien als een onnodige verzwarende van de administratieve lasten. Voor de roerende zaken is het uitgangspunt van een redelijke vergoeding in relatie tot de daadwerkelijk gemaakte kosten niet anders dan voor alle servicekosten. De strekking van *paragraaf 3 Roerende zaken* staat het gebruik van gemiddelde kosten, als bijvoorbeeld grotere groepen huurders vergelijkbare roerende zaken in gebruik hebben, niet in de weg. Daartoe werd opgeroepen in verschillende reacties.

6. In *paragraaf 4 Kleine herstellingen* en *paragraaf 5 Toezicht, beveiliging en vuil* is meer nadrukkelijk gekozen voor een benadering waarbij de arbeidskosten, gebaseerd op een urenverantwoording maal een uurtarief centraal staat, aangevuld met materiaalkosten. Kleinere particuliere verhuurders die de werkzaamheden zelf uitvoeren kunnen ook op deze manier de kosten hiervan berekenen. Ook in deze paragrafen is de aanvullende eis dat dit bedrag met een factuur moet worden onderbouwd komen te vervallen.
7. In *paragraaf 5 Toezicht, beveiliging en vuil* is het voorgestelde uitgangspunt dat 70% van de kosten voor diensten in het kader van toezicht, beveiliging en vuil, via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, komen te vervallen. Dit omdat dit kosten zijn die de verhuurder maakt en die vervolgens ook verrekenbaar moeten zijn in de servicekosten.
8. In *paragraaf 6 Signaallevering* is de aanvullende eis dat dit bedrag met een factuur moet worden onderbouwd komen te vervallen. Ook voor deze paragraaf is het uitgangspunt van een redelijke vergoeding in relatie tot de daadwerkelijk gemaakte kosten niet anders dan voor de andere servicekosten.
9. In *paragraaf 7 Verzekeringen en fondsvorming* is naar aanleiding van de internetconsultatie aangepast. In de conceptregeling die in internetconsultatie is gebracht werd gesteld dat de inboedelverzekering louter betrekking kan hebben op roerende zaken die in gemeenschappelijke ruimten staan. Dat is komen te vervallen. Daarmee wordt aangesloten bij de formulering in het Besluit servicekosten.

Verder geldt dat het standpunt dat in internetconsultatie naar voren is gebracht dat deze regeling verder gaat dan de delegatiegrondslag in artikel 7:237, tweede lid, BW toestaat niet wordt gevolgd. Uit de formulering van dit artikel volgt duidelijk dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld over zowel de wijze van berekening als de maximale hoogte van de servicekosten.<sup>15</sup> Tot slot is het overgangsrecht is niet gewijzigd. In de Wet modernisering servicekosten is geregeld dat deze enkel van toepassing is op huurovereenkomsten die zijn gesloten ná inwerkingtreding van die wet. Hier kan bij deze ministeriële regeling niet van worden afgeweken. De reden waarom de regering heeft gekozen voor dit overgangsrecht is toegelicht in de memorie van toelichting bij de Wet modernisering servicekosten<sup>16</sup> en komt neer op het voorkomen van een inbreuk op het eigendomsrecht die niet proportioneel wordt geacht.

### **6.3 Uitvoeringstoets Huurcommissie**

De Huurcommissie onderschrijft in haar uitvoeringstoets het belang van de regeling ter ondersteuning van huurders en verhuurders bij het vaststellen van een redelijke vergoeding voor servicekosten door duidelijke en concrete berekeningswijzen en maximumbedragen vast te stellen. Echter, er worden een aantal voorwaarden gesteld om deze regeling uitvoerbaar te maken. De Huurcommissie heeft in haar advies haar inzichten ingebracht over de acht categorieën in de regeling die aansluiten op het Besluit servicekosten. Deze hebben tot aanpassing van de regeling geleid, zoals hierboven opgesomd.

## **Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 1**

Gekozen is om voor deze regeling te werken met een bijlage waarin per categorie aan servicekosten rekenmethoden of maximumbedragen worden voorgeschreven. Door met een bijlage te werken kunnen de rekenmethoden op een wijze kunnen worden voorgeschreven die beter toepasbaar is voor huurders, verhuurders en gemeenten. Er hoeft dan immers niet met separate artikelen te worden gewerkt die allen de Aanwijzingen voor de Regelgeving dienen te volgen.

<sup>15</sup> Reeds in de nota naar aanleiding van het verslag bij de behandeling van de Wet modernisering servicekosten is door de Minister van VRO aangegeven dat van deze grondslag gebruikt zal worden gemaakt (Kamerstukken II 2024/25, 36 648, nr. 6, p. 4.

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2024/25, 36 648, nr. 3, p.24.



---

## **Artikel 2**

Met dit artikel worden een aantal wetstechnische verbetering in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte aangebracht. Ten eerste wordt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vervangen door Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nu servicekosten in de portefeuille van deze laatstbedoelde minister valt. Ten tweede wordt in de onderdelen B en C de verwijzing naar artikel 18, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd naar artikel 18, derde lid. Dit is het gevolg van de Wet modernisering servicekosten.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
E. Boekholt-O'Sullivan*