




woonbond

de stem van hurend nederland




Buurtraad de Heeze

Servicekosten en Huurbeleid

Buurtraad de Heeze, 19 maart, Apeldoorn

Wat zijn servicekosten?



- Kosten die de verhuurder naast de huurprijs in rekening brengt voor diensten en service die hij aan de huurder(s) levert omdat ze in het huurcontract zijn overeengekomen.
- Alleen de woonservicekosten mag de verhuurder doorberekenen in de huur, die vermeld staan in het “Besluit Servicekosten”, geen zorgservicekosten.

Wettelijke kaders

- Overlegwet

Informatierecht,- (gekwaliceerd) adviesrecht en instemmingsrecht

Artikel 5a WOHV: De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in lid 237, derde lid, van Boek 7 van het BW slechts uit met voorafgaande instemming van de HO.

Wettelijke kaders

Burgerlijk Wetboek, Artikel 237, lid 3

Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.



Welke (woon) servicekosten?

1. Onderhoud en elektra gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, liften, portalen, centrale hal)
2. Water en elektriciteit
3. Glazenwassen (rekening huurder, tenzij onbereikbaar)
4. Schoorsteen vegen en reinigen ventilatiekanalen
5. Groenvoorziening (behorend bij het gehuurde, voor rekening huurder)
6. Huismeester (deels doorberekend in servicekosten wanneer de huismeester ook werkzaamheden verricht voor de huurders)



Welke (woon) servicekosten?

7. Huisvuil (kosten voor legen vuilstortkoker mogen aan huurders worden doorberekend, tenzij dit een taak is van de huismeester)
8. Kleine herstellingen (rekening huurder, tenzij verhuurder kleine onderhoudsklusjes via een service,- en onderhoudsfonds overneemt en huurders aanbiedt voor enkele euro's per maand).
9. Electronische apparatuur, zoals videobewaking en internet
10. Meubilering en stoffering
11. Glasschade (rekening huurder, tenzij glasfonds)
12. Leegstandsderiving

Wijzigen servicekostenbeleid



- **Zeggenschap huurdersorganisatie** (beleidsniveau)

Voor wat betreft de inkoop van service (herziening contracten, meerdere offertes) en de wijze waarop wordt omgegaan met Huurcommissie-uitspraken. Instemmingsrecht t.a.v. Vaststelling servicekosten en bij de procedure servicekosten

- **Zeggenschap bewonerscommissies** (complexniveau)

Controleert de afrekening en onderliggende documenten en maakt afspraken over de geleverde kwaliteit. Instemmingsrecht bij: wijzigingen in aard,- omvang,- en prijs per complex.

Wijziging servicekostenpakket

70% regel – Burgerlijk Wetboek

Bij wijziging (uitbreiding of inkrimping) servicekostenpakket die alleen aan alle huurders gezamenlijk kunnen worden geleverd is 70% of meer instemming van de huurders nodig.

(70% regel geldt niet voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs)

Afrekening van de servicekosten



- Uiterlijk een half jaar na het kalenderjaar
- Bij boekjaar (mei '16 tot mei'17), vóór 1 juli 2018 afrekening.
- Op afrekening moeten alle posten vermeld staan
- Recht op inzage rekeningen
- Toetsing voorschot of kosten (Huurcommissie)

Huurtoeslag en servicekosten

Tot een maximum van €12,- per maand/ per onderdeel worden de volgende servicekosten vergoedt;

- Kosten voor het in bedrijf zijn van de lift-, ventilatie-, hydrofoor,- en alarminstallatie en kosten verlichting
- Schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten
- De kosten van de diensten van een huismeester
- Kapitaals- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten

Huurtoeslag en servicekosten

Servicekosten worden tot maximaal €48,- gecompenseerd door huurtoeslag

In geval de kale huur en de te vergoeden servicekosten boven de €710,- uitkomen komt de huurder bij een nieuwe verhuring niet in aanmerking voor huurtoeslag





- Ga na of alle kostenposten ook in uw huurcontract staan.
- Ga na hoe de afrekening plaatsvindt, is dat inzichtelijk?
- Wat vindt u van de kwaliteit van de diensten?
- Staan er servicekosten op die niet in het rijtje van woonservicekosten staan?
- Vinden u en uw achterban dat er een post bij moet of af kan?

Procederen over servicekosten

- Alleen bij een geschil
- Collectief of individueel
- Bij de Huurcommissie of kantonrechter
- Juridisch fonds Woonbond

