

Servicekosten

Veel huurders betalen maandelijks naast de kale huur een aanzienlijk voorschotbedrag voor servicekosten. Verhuurders moeten vóór 1 juli een afrekening aan hun huurders verstrekken waarin staat welke kosten zij werkelijk hebben gemaakt voor die extra services. Die afrekening is een belangrijk moment om te checken of alles in orde is.

1. Wat zijn servicekosten eigenlijk?

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan jou als huurder levert. Welke services dat zijn, moet in het huurcontract zijn overeengekomen. De servicekosten komen bovenop de 'kale' huur. Wettelijk gezien moeten ze 'redelijk' zijn. Doorgaans betaal je als huurder maandelijks een afgesproken voorschotbedrag. Jaarlijks moet je verhuurder dan een afrekening aan je verstrekken waarin hij aangeeft welke kosten hij daadwerkelijk heeft gemaakt. Dat kan meer zijn dan het voorschotbedrag, of minder. Afhankelijk daarvan krijg je iets terug of moet je extra bijbetalen. Kosten voor zorg, zoals voor maaltijdverstrekking, verpleging en een alarmservice, vallen niet onder de 'servicekosten' en worden meestal overeengekomen in een apart 'zorgcontract'.

2. Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met de servicekosten?

Je kunt je verhuurder in dat geval vragen inzage te geven in alle stukken die ten grondslag liggen aan de jaarlijkse afrekening van de servicekosten. Zoals de rekeningen van het energie- of het schoonmaakbedrijf. Wettelijk is je verhuurder verplicht die inzage te geven, of het nou een woningcorporatie is of een particuliere of commerciële verhuurder, dat maakt niet uit. Ook moet je verhuurder aangeven op welke manier hij de kosten 'omslaat' over alle huurders in het complex (de verdeelsleutel van de servicekosten). Leidt dit niet tot de gewenste duidelijkheid of weigert de verhuurder je inzage te geven in de stukken en/of de berekeningswijze? Dan kun je (als sociale huurder, zie vraag 3) de Huurcommissie verzoeken om vast te stellen welk bedrag aan servicekosten redelijk is. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend, tenzij huurder of verhuurder binnen acht weken (na de uitspraak van de Huurcommissie) in beroep gaat bij de kantonrechter. Het komt voor dat een verhuurder zich niet aan de wettelijke regels houdt, de afrekening te laat verstrekt of behoorlijk hoge kosten rekent voor een dienst die volgens jou goedkoper kan. Je kunt dan in je eentje actie ondernemen, maar vaak is het beter dit samen te doen met andere huurders in je buurt. Bijvoorbeeld met je lokale bewonerscommissie of huurdersvereniging. Je kunt ook je krachten bundelen als jullie een uitbreiding van het servicepakket willen of klachten hebben over de kwaliteit van de geleverde diensten.

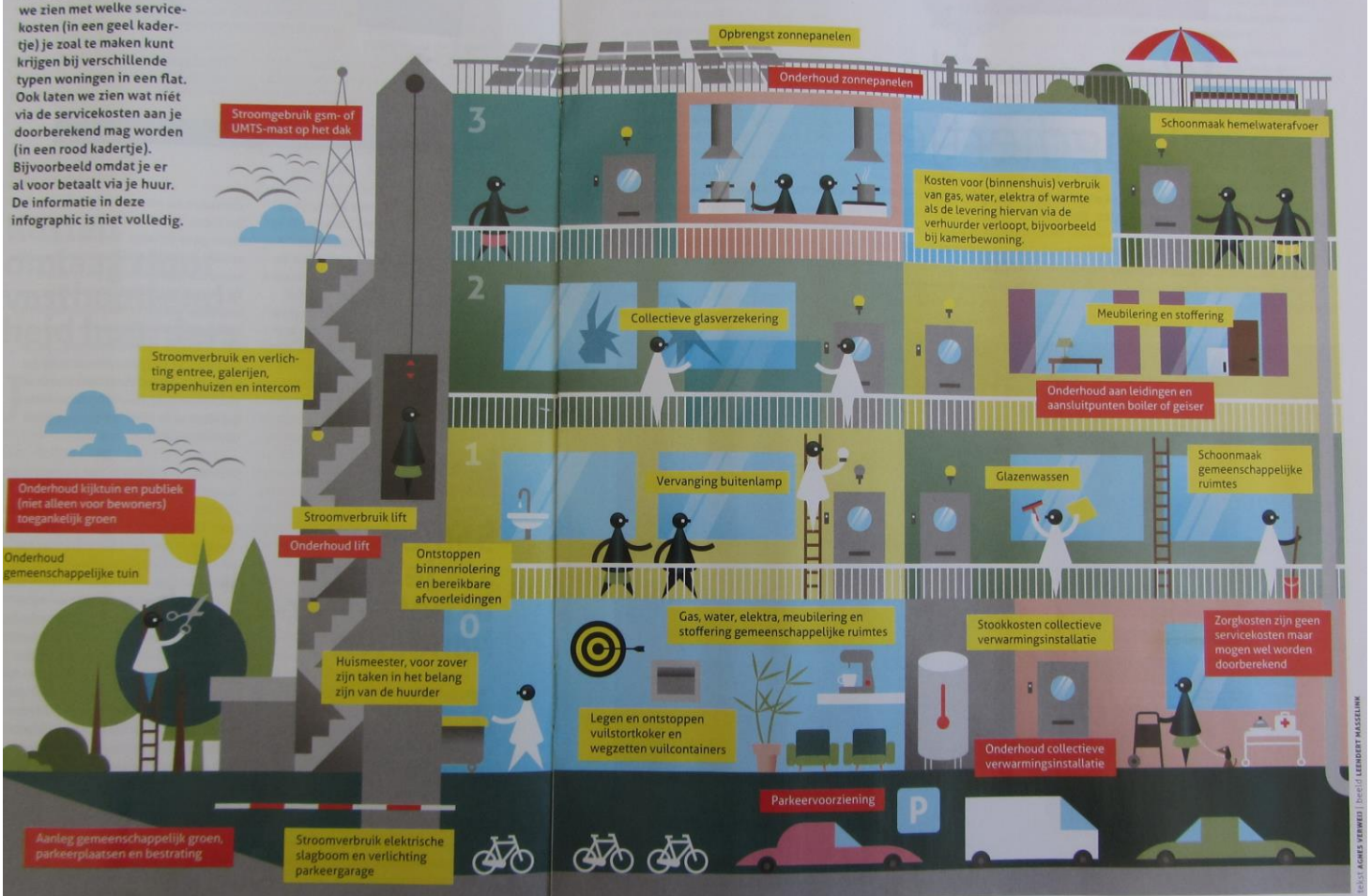
3. Zijn er andere regels over servicekosten als ik een vrijesectorwoning huur?

Nee. Ook als huurder met een zogeheten 'geliberaliseerde' huurprijs (je woning is geen sociale huurwoning) heb je recht op een jaarlijkse afrekening van de servicekosten. En op inzage in de onderliggende nota's en contracten. Je mag ook een verhoging van het voorschotbedrag weigeren zolang er geen afrekening is verstrekt. Het verschil met sociale huurders is dat je niet naar de Huurcommissie kunt stappen.

Als er iets niet klopt met de servicekosten en je een geschil hebt met je verhuurder, zal je dat rechtstreeks moeten voorleggen aan de kantonrechter. Overigens kun je als vrijesectorhuurder wel een beroep doen op de Huurcommissie als je dit met je verhuurder bent overeengekomen in het huurcontract. Óf als jullie dit gezamenlijk aan de Huurcommissie vragen.

Zie hieronder: Infographic Servicekosten

In deze infographic laten we zien met welke servicekosten (in een geel kader-tje) je zoal te maken kunt krijgen bij verschillende typen woningen in een flat. Ook laten we zien wat niet via de servicekosten aan je doorberekend mag worden (in een rood kader-tje). Bijvoorbeeld omdat je er al voor betaalt via je huur. De informatie in deze infographic is niet volledig.



(Ontleent uit de Huurwijzer nummer 2 Zomer 2018)