

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap)

Nr. 46

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2023

In een motie van de leden Grinwis en Beckerman heeft uw Kamer gevraagd om te komen tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten om oneigenlijk gebruik van servicekosten tegen te gaan¹. Tegelijkertijd is in de motie verzocht om te bezien of en hoe de mogelijkheid om als huurder bepaalde voorzieningen niet af te nemen, kan worden gereguleerd. De motie past bij mij bekende signalen over de praktijk rond servicekosten zoals dat verhuurders – in het bijzonder bij woonconcepten als «shared living»² – ten onrechte servicekosten in rekening brengen voor gemeenschappelijke ruimten, zoals fitnesszalen of bioscopen. Ik informeer u over mijn verkenning en mijn streven om het Besluit servicekosten scherper af te bakenen. Alvorens dat te doen, ga ik in op het bestaande stelsel (juridisch kader) zoals dat in het BW is opgenomen.

Kale huurprijs, servicekosten en aanvullende kosten

Het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) kent een regeling over servicekosten. Deze kosten moeten worden onderscheiden van de (kale) huurprijs en van eventuele aanvullende kostenposten.

Kale huurprijs

Onder «huurprijs» wordt verstaan de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woning, alsmede de onroerende aanhorigheden.³ Bij de onroerende aanhorigheden gaat het om de zaken die onlosmakelijk met het gehuurde zijn verbonden of zaken die krachtens overeenkomst deel uitmaken van het gehuurde, zoals de collectieve cv-installatie, het

¹ Kamerstuk 36 130, nr. 39.

² Ook wel bekend als «community services».

³ Artikel 7:237, tweede lid, BW, gelezen in samenhang met artikel 7:233 BW.

trappenhuis, tuinen en gemeenschappelijke ruimten (indien niet toegankelijk voor derden). Hiertoe behoren ook de gemeenschappelijke ruimten binnen nieuwe (moderne) woonconcepten als «shared living», zoals de ruimte voor een bioscoop, een zwembad of een fitnessruimte. Het staat huurders en verhuurders vrij een huurovereenkomst te sluiten waar dergelijke ruimten een onderdeel zijn van het gehuurde en daarmee van de kale huurprijs. De huur van genoemde gemeenschappelijke ruimten kan – conform de huidige wet- en regelgeving – dan ook geen onderdeel zijn van de in rekening gebrachte servicekosten. Het spreekt voor zich dat het bij de verhuur van een gemeenschappelijke ruimte niet is toegestaan om de huurder nog op een andere wijze te laten betalen voor het gebruik van die ruimte.

Huurprijsbescherming vindt plaats via de maximale toegestane huurprijzen op grond van het woningwaarderingssysteem (WWS). Daarbij worden gemeenschappelijke ruimten in punten gewaardeerd, waarmee deze onderdeel worden van de toegestane maximale (kale) huurprijs. Met het wetsvoorstel betaalbare huur, dat voor de zomer voor advies wordt voorgelegd aan de Raad van State, zet ik in op extra huurprijsbescherming. Dit doe ik onder andere door het WWS dwingend te maken voor het gereguleerde huursegment.

Servicekosten

Onder «servicekosten» wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.⁴ Hierbij valt te denken aan nutsvoorzieningen zonder eigen meter (gas, water, licht)⁵, schoonmaak van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten, zoals klein onderhoud en beveiliging. Ook variabele gebruikskosten, waaronder afschrijving van roerende zaken (bijvoorbeeld meubilair), mogen als servicekosten worden doorberekend aan de huurder. Het gaat hier in essentie om servicekosten die gerelateerd zijn aan wonen. Andere mogelijke diensten, bijvoorbeeld gericht op medische zorg, vallen buiten de reikwijdte van de huurprijsregeling in het BW. In (de bijlage bij) het Besluit servicekosten is een aantal categorieën van zaken en diensten aangewezen waarvoor de vergoeding in ieder geval moet worden aangemerkt als servicekosten. Dit betreft een *niet-limitatieve* lijst. Dit betekent dat verhuurders ook servicekosten in rekening mogen brengen voor woon-gerelateerde zaken en diensten die niet op die lijst staan.

Voor servicekosten geldt dat deze in beginsel zijn gebaseerd op de posten en bedragen die door de huurder en verhuurder zijn overeengekomen en voldoen aan de eisen omtrent servicekosten.⁶ De verhuurder is verplicht de huurder elk jaar – uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar – een uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten te verstrekken, met vermelding van de wijze van berekening daarvan.⁷ De verhuurder heeft daarbij een verplichting de huurder de gelegenheid te geven, aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of afschriften daarvan, in te zien.⁸ Bij gebrek aan overeenstemming tussen verhuurder en huurder, kan een huurder met een gereguleerd huurcontract naar de Huurcom-

⁴ Artikel 7:237, derde lid, BW.

⁵ Het Burgerlijk Wetboek onderscheidt nutsvoorzieningen met een eigen meter van (overige) servicekosten. Nutsvoorzieningen zonder eigen meter, bijvoorbeeld in gemeenschappelijke ruimten, vallen onder de servicekosten.

⁶ Artikel 7:259, eerste lid, BW.

⁷ Artikel 7:259, tweede lid, BW.

⁸ Artikel 7:259, vierde lid, BW.

missie of naar de rechter en een huurder met een geliberaliseerd huurcontract naar de rechter.

Aanvullende kostenposten

Naast de kale huurprijs en de servicekosten, kunnen er aanvullende kosten zijn die door verhuurders worden doorberekend aan huurders. Een voorbeeld hiervan is dat huurders alleen een huurovereenkomst kunnen aangaan indien zij tegelijkertijd een «community overeenkomst» of fitness-abonnement met de verhuurder afsluiten. Indien een dergelijk beding in de huurovereenkomst een «niet redelijk voordeel» oplevert voor de verhuurder, is dit nietig.⁹ Daarbij geldt als uitgangspunt dat van een «niet redelijk voordeel» sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie van de verhuurder staat.¹⁰

Ter illustratie een wooncomplex met een gezamenlijke fitnessruimte:

- De ruimte zelf is onderdeel van de kale huurprijs (WWS);
- De schoonmaakkosten van de fitnessruimte zijn onderdeel van de servicekosten;
- De verplichting gezamenlijk met de huurovereenkomst een (te duur) fitness-abonnement af te moeten sluiten, is nietig.

Verkenning van de opgave

In de motie van de leden Grinwis en Beckerman is specifiek verzocht om tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten te komen en om te bezien of en hoe de mogelijkheid om als huurder bepaalde voorzieningen niet af te nemen, kan worden gereguleerd. Om te komen tot de door uw Kamer gevraagde scherpere afbakening neem ik tevens de kennis mee uit de verkenning die inmiddels voldoende beeld geeft en geef ik gehoor aan de signalen uit het veld.

Onderdeel van de verkenning waren gesprekken met stakeholders. Daarbij is gesproken met zowel huurdersverenigingen zoals Stichting Woon!, als verhuurdersorganisaties, zoals IVBN, VGM en Aedes. De gesprekken met belangenpartijen voor huurders geven het beeld dat overtredingen door verhuurders ook deels te maken hebben met het gebrek aan duidelijkheid wat betreft de regelgeving omtrent servicekosten. Dit beeld kwam ook naar voren uit gesprekken met brancheverenigingen die verhuurders als leden hebben. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met gemeenten en de Huurcommissie.

De signalen die ik heb ontvangen uit het veld – zoals van huurteams en gemeenten – gaan over excessieve servicekosten en onduidelijkheid omtrent de servicekosten. Het gaat hierbij om incidenten als winst maken via de servicekosten om investeringen enigszins rendabel te maken, al gaat dit niet altijd om excessieve bedragen. Daarnaast uiten de signalen zich in verzoeken bij de Huurcommissie en rechterlijke uitspraken waarbij onduidelijkheid omtrent de servicekosten en wat redelijk is de boventoon voert.

Voorstel tot aanpassing van het Besluit servicekosten

De ingediende motie, de (voorlopige) verkenning en signalen uit het veld geven aan dat er vraagstukken liggen die om een oplossing vragen. Daarom verdient het aanbeveling om – conform de door uw Kamer

⁹ Artikel 7:264 BW. Zie ter illustratie: Rechtbank Amsterdam 21 juni 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3097.

¹⁰ HR 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1157 en HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767.

aangenomen motie – tot een aanscherping in de afbakening te komen. Een aanvullende reden voor aanscherping zie ik in de Wet goed verhuurderschap, die op 1 juli 2023 in werking is getreden. Met deze wet krijgen gemeenten een handhavende taak ten aanzien van de servicekosten. In de gesprekken die ik met de VNG heb gevoerd, is naar voren gekomen dat gemeenten noodzaak zien om tot een scherpere afbakening van de servicekosten te komen om de handhavende taken doelmatig te kunnen uitvoeren.

Ik heb gesprekken met gemeenten en de Huurcommissie gevoerd over gewenste interventies. Ook heb ik een inschatting gemaakt van de uitvoerbaarheid van interventies. De uitkomst daarvan is dat ik erop wil inzetten om de niet-limitatieve lijst met categorieën van zaken en diensten in (de bijlage bij) het Besluit servicekosten limitatief (d.w.z. uitputtend) te maken. Het doel hiervan is om voor huurders, verhuurders, de Huurcommissie en gemeenten duidelijk te maken welke kostenposten worden aangemerkt als servicekosten en ook welke kosten doorberekend mogen worden als servicekosten. Helderheid hierover kan oneigenlijk gebruik van servicekosten door verhuurders tegengaan én huurders meer duidelijkheid geven over hun rechten. Tevens biedt het gemeenten een duidelijk richtsnoer bij de handhaving. Daarmee kom ik tot de door de Kamer en gemeenten gevraagde scherpere afbakening. De huidige niet-limitatieve lijst in (de bijlage bij) het Besluit servicekosten, is het vertrekpunt voor de nieuwe limitatieve lijst. In overleg met de Huurcommissie, bepaal ik welke aanpassingen hierop nodig zijn. Het is mijn streven om na de zomer een concept wijzigingsvoorstel in internetconsultatie te brengen. De beoogde inwerkingtredingsdatum van de genoemde wijziging is 1 januari 2025.

Aanvullend voorziet het BW in de mogelijkheid om in een ministeriële regeling een maximumbedrag per categorie zaken en diensten vast te stellen, maar is dat momenteel niet geregeld. Ik onderzoek of het uitvoerbaar en wenselijk is om (maximum)bedragen op te nemen in een ministeriële regeling om het bestaande kader voor beprijzing van servicekosten (reële kosten doorberekenen) kracht bij te zetten. Dit kan bijdragen aan het concreet maken van wat als redelijke kosten aan te merken is om excessen te voorkomen.

Tot slot wil ik ingaan op het verzoek in de motie van de leden Grinwis en Beckerman om te bezien of en hoe een mogelijkheid om als huurder bepaalde voorzieningen niet af te nemen in het Besluit servicekosten kan worden geregeld. De motie vermeldt dat verhuurders oneigenlijk gebruikmaken van definities, waaronder die van «gemeenschappelijke ruimtes» door daaronder bijvoorbeeld fitnessruimtes of bioscopen te verstaan, waarbij huurders verplicht zijn deze diensten af te nemen. In beginsel geldt dat verhuurders en huurders vrij zijn dergelijke overeenkomsten af te sluiten. Dit is in veel gevallen ook juist wenselijk, bijvoorbeeld bij woon/zorg concepten waarbij gedacht kan worden aan alarmering en maaltijdverstrekking.¹¹ Het BW bevat reeds een bepaling op grond waarvan excessen («een niet redelijk voordeel») als nietig worden aangemerkt.¹² Door de voorgenomen opname van een limitatieve lijst in (de bijlage bij) het Besluit servicekosten, wordt tevens het onderscheid tussen servicekosten en aanvullende kosten duidelijker.

¹¹ Zorgservicekosten | woonbond.nl.

¹² Artikel 7:264 BW.

Parallel aan het in consultatie brengen van het conceptwijzigingsvoorstel, zal ik uw Kamer blijven informeren over de ontwikkelingen omtrent servicekosten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge