Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000368144

Datum
27 juni 2023

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan M VRO
Van Directie Wonen

nota

Nota inzake voortgang herziening van het Besluit servicekosten

Aanleiding

Bij nota van 31 maart jl. - kenmerk: 2023-0000213176 – bent u geïnformeerd over de mogelijke interventies om het Besluit servicekosten te herzien. In dat kader is een verkenning gestart die inmiddels voldoende beeld geeft zodat een beleidsbrief met aankondiging van wijziging van het besluit aan TK kan worden gestuurd. Met deze brief informeert u de Tweede Kamer (hierna: TK) over de voortgang van dat traject en daarmee de uitvoering van de aangenomen motie Grinwis (CU) en Beckerman (SP) over de herziening van het Besluit servicekosten en aangenomen amendement Beckerman en Grinwis over verbod oneigenlijk doorberekenen servicekosten in de Wet goed verhuurderschap (hierna: Wgv). Vanwege de relatie die er is met het Burgerlijk Wetboek om het Besluit servicekosten limitatief te maken, is het ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V) gevraagd om mee te lezen. J&V is (ambtelijk) akkoord met deze kamerbrief.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd de brief aan de TK te accorderen en te ondertekenen.

Kern

- In deze brief informeert u de TK over de (lopende) verkenning en uw inzet om het Besluit servicekosten scherper af te bakenen.
- Er zijn signalen over excessieve servicekosten en onduidelijkheid omtrent de definitie van servicekosten uit het veld zoals vanuit huurteams en gemeenten. Daarnaast uit het zich in verzoeken bij de Huurcommissie en rechterlijke uitspraken waarbij onduidelijkheid over de definitie van servicekosten en wat redelijk is de boventoon voert. Dit zijn zorgen die vragen om een kritische blik op het huidige juridische kader en de inzet het kader te verduidelijken waar nodig.
- Het bestaande juridische kader rond woonservicekosten is in beginsel helder. Echter, u begrijpt de zorgen uit het veld. Daarom verdient het aanbeveling om – conform de aangenomen motie - tot aanscherping in de afbakening te komen.
- U informeert de TK op drie punten, namelijk: wat zijn servicekosten, het huidige stelsel (juridisch kader) en hoe servicekosten zich verhouden tot de kale huurprijs en mogelijke aanvullende kostenposten.
- U informeert de TK over twee interventies, deze zijn medio april met u besproken - namelijk:

    - De niet-limitatieve lijst met servicekosten in het Besluit servicekosten limitatief maken;
    - Een verkenning van de wenselijkheid en haalbaarheid van een maximumbedrag vaststellen per servicekostenpost.
- De eerste interventie vergt wijziging van wet- en regelgeving. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het herziene besluit is 1 januari 2025. Met het limiteren van de mogelijke servicekostenposten ontstaat ook inzicht in kosten die daartoe niet kunnen worden gerekend.
- Ingeval van een wens tot het maximeren van bedragen voor servicekostencategorieën, kan gebruik worden gemaakt van een ministeriële regeling en daarin voorziet de wet al.

Toelichting

Definitie servicekosten

Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.[1] Hier gaat het in essentie om servicekosten die gerelateerd zijn aan wonen. Andere mogelijke services, bijvoorbeeld gericht op zorg, vallen niet onder de reikwijdte van de huurwetgeving in het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke services en woonconcepten blijven mogelijk, mits huurder en verhuurder dit met wederzijds goedvinden zijn overeengekomen.

Signalen uit het veld, uitvoering motie en amendement Wgv

Sinds december 2022 is vanuit BZK een ambtelijke verkenning gaande naar servicekosten in de praktijk om de nut en noodzaak van een herziening te bepalen. Tijdens de behandeling van de Wgv in de TK in februari 2023 is een motie aangenomen waarin wordt verzocht te bekijken of het mogelijk is om 1) een herziening van het Besluit servicekosten door te voeren en 2) in het Besluit servicekosten op te nemen dat bepaalde diensten *niet* hoeven te worden afgenomen. Verder is een amendement aangenomen waarmee op het onrechtmatig doorberekenen van servicekosten door gemeenten kan worden gehandhaafd via de algemene regels van de wet goed verhuurderschap.

Verder heeft u eerder signalen ontvangen van excessieve servicekosten en onduidelijkheid omtrent servicekosten. Deze signalen zijn afkomstig uit het veld zoals huurteams, gemeenten, brancheverenigingen én huurders belangenorganisaties. Daarnaast uit het zich in verzoeken bij de Huurcommissie en rechterlijke uitspraken waarbij onduidelijkheid over de definitie van servicekosten en wat redelijk is de boventoon voert. Met name recente rechterlijke uitspraken over de definitie van servicekosten en wat redelijk wordt geacht hebben bovendien de nodige aandacht in de media gekregen.

De motie en het amendement (beide aangenomen) alsmede de signalen uit het veld geven aan dat er zorgen zijn en vraagstukken liggen. U stelt twee interventies voor waarbij wordt gekeken of deze in praktijk uitvoerbaar zijn.

Verkenning en voorstel tot aanpassing van het Besluit servicekosten

Onderdeel van de (lopende) verkenning zijn gesprekken met stakeholders, gemeenten en de Huurcommissie om de uitvoerbaarheid van de gewenste interventies in praktijk in te schatten. Hieruit komen twee concrete stappen voort:

[1] Artikel 7:237, derde lid, BW.

- De niet-limitatieve lijst met categorieën in het Besluit van aan het wonen gerelateerde servicekosten **limitatief** te maken. Doel hiervan is om voor huurders, verhuurders en handhaving **expliciet** duidelijk te maken welke kostenposten onder de reikwijdte van de servicekosten mogen vallen. In samenwerking met de Huurcommissie wordt bezien welke aanpassingen nodig zijn. De huidige lijst in het Besluit servicekosten is het vertrekpunt.
- Daarnaast wordt onderzocht of het uitvoerbaar en wenselijk is om (maximum)bedragen op te nemen in een ministeriële regeling. Tot op heden wordt daarvan geen gebruik gemaakt.

Politieke context
De motie Grinwis (CU) en Beckerman (SP) over de herziening van het Besluit servicekosten (Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 39) en amendement Beckerman en Grinwis over verbod oneigenlijk doorberekenen servicekosten in de Wgv (Kamerstukken II 2022/23, 36 130, nr. 21) zijn beiden aangenomen.

Financiële/juridische overwegingen
Het limitatief maken van het Besluit servicekosten vergt wijziging van het Besluit servicekosten. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het herziene besluit is 1 januari 2025. J&V meent dat het BW niet aangepast hoeft te worden voor de gewenste limitering van het besluit en dat is nog onderwerp van gesprek met CZW waar gesteld wordt dat dat wel nodig is.

Als gevolg van het aangenomen amendement kan op het onrechtmatig doorberekenen van servicekosten door gemeenten worden gehandhaafd via de algemene regels. Deze taken gaan mee in de werkzaamheden van gemeenten zoals bedoeld in de Wgv, welke veelal belegd kunnen worden in de reguliere gemeentelijke organisatie. De kosten voor uitvoering van de algemene regels zijn middels een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële-verhoudingswet - uitgevoerd door SIRA Consulting - in kaart gebracht maar destijds werd nog geen rekening gehouden met servicekosten als onderdeel daarvan.

De nu voorliggende wijzingen t.a.v. de servicekosten veranderen niets aan de verantwoordelijkheden die gemeenten per 1 juli 2023 voor de Wgv hebben. Daarbij is het de doelstelling van de wijzigingen om de regels rond servicekosten duidelijker en eenvoudiger te maken. Binnen twee jaar – met als peildatum 1 juli 2023 - zal worden bezien of het genoemde budget voor de Wgv afdoende is en daarin kunnen de servicekosten dan worden meegenomen.

Uitvoering
Wanneer de Wgv in werking treedt (1 juli 2023), is het mogelijk dat een huurder een verzoek om handhaving indient bij de gemeente. De handhaving en het toezicht op het naleven van de algemene regels (en dus ook de algemene regels terzake de servicekosten) is in het geval van woningcorporaties bij de Autoriteit woningcorporaties belegd en voor particuliere huur bij de gemeente. Voor de uitvoeringspraktijk (Huurcommissie / gemeenten) wordt het met de voorgestelde interventie(s) eenvoudiger dan nu om te toetsen of kostenposten op de lijst staan en derhalve onder servicekosten vallen. Voor huurders wordt het tevens makkelijker om te controleren of bepaalde kosten wel daadwerkelijk servicekosten zijn. De verwachting is dat verhuurders daardoor minder vaak ten onrechte servicekosten zullen doorberekenen. Daarnaast belemmert de limitering de ontwikkeling van nieuwe dan wel overige woonconcepten niet. Dergelijke

overeenkomsten mogen met wederzijds goedvinden worden afgesloten waarbij de wet- en regelgeving leidend is.

Communicatie
Communicatie is voorzien zodra de regeling in consultatie gaat.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
De persoonsgegevens van ambtenaren.

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd vanwege de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief over de voortgang van de herziening servicekosten	