

Vergaderjaar 2024–2025

36 648

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 19 februari 2025

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening over dit wetsvoorstel heeft uitgebracht. Ik dank de leden van de fracties voor de gestelde vragen, die ik in deze nota naar aanleiding van het verslag beantwoord.

De gestelde vragen door de verschillende fracties zijn in het onderstaande integraal cursief weergegeven. Mijn beantwoording op de vragen zijn per onderwerp daaronder geplaatst.

I ALGEMENE TOELICHTING

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover nog vragen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel om het systeem van servicekosten bij huurwoningen te moderniseren. Deze leden hechten veel belang aan een helder en eerlijk systeem, zodat huurders alleen de daadwerkelijke kosten betalen voor de geleverde service die staan op een gelimiteerde lijst van zaken waarvoor de verhuurder redelijke kosten mag vragen. De leden van de fractie GroenLinks-PvdA hebben een aantal aandachtspunten die zij graag aan de regering voor willen leggen.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de 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 en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de NSC-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wetswijziging en hebben nog een aantal vragen aan de regering.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorliggende wetswijziging. Wel hebben deze leden nog een aantal vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben de voorliggende stukken gelezen en zij hebben hierover een aantal vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de stukken en hebben nog een aantal vragen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet modernisering servicekosten. Deze leden hebben enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover enkele vragen.

1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie begrijpen de argumentatie waarom gepoogd wordt om tot een duidelijke systematiek voor de servicekosten te komen. Dit geeft zekerheid en duidelijkheid aan huurders, woningzoekenden en verhuurders. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot maximumbedragen. Tegelijkertijd zien deze leden dat de meeste woningbouwcorporaties goed uit de voeten kunnen met de bestaande systematiek. Zij horen graag hoe de regering dit perspectief beschouwt.

In mijn ogen is de wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten in de kern helder, maar in praktijk blijkt dat het huidige instrumentarium onvoldoende is om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. 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. Het doel van deze herziening is daarmee niet om een wezenlijke aanpassing te doen in de zaken en diensten die als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, noch een wezenlijke aanpassing te doen in de manier waarop deze moeten worden afgerekend.

Ik ben daarbij van mening dat het niet-limitatieve karakter van het huidige Besluit servicekosten ten onrechte bijdraagt aan het beeld dat er een zekere vrijheid is om allerlei andere aanvullende zaken en diensten als servicekosten in rekening te brengen. Dit verzwaart ook onnodig de uitvoeringslast bij de Huurcommissie en gemeenten. Het meest evidente voorbeeld daarvan is als er onroerende aanhorigheden, zoals een gemeenschappelijke ruimte, via de servicekosten in rekening worden gebracht, waar deze – ook volgens de nu geldende wet- en regelgeving – onderdeel moeten zijn van de huurprijs. In zaken waar onroerende zaken als onderdeel van servicekosten in rekening worden gebracht, stelt de Huurcommissie of de kantonrechter de verhuurder op dit punt in het ongelijk. Ik wil dergelijke geschillen in de toekomst voorkomen en met het limitatief maken van het Besluit servicekosten de reikwijdte van servicekosten meer expliciet maken.

Ik heb dan ook begrip voor verhuurders en andere betrokken die stellen dat de huidige systematiek voor hen passend is. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Corporaties en andere verhuurders die correct binnen de huidige systematiek handelen zullen in

mijn ogen na de voorgestelde wijzigingen dan ook geen wezenlijke veranderingen merken, anders dan de beoogde verduidelijking en versimpeling.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het materiële effect van de wetswijziging beperkt is, doordat in het onderliggend Besluit servicekosten de concrete herziening plaats zal vinden. Deze leden vragen de regering waarom dit Besluit niet is bijgevoegd, en of dit Besluit middels een zware voorhangprocedure aan de Kamer zal worden voorgelegd.

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kent geen voorhangbepaling ten aanzien van het Besluit servicekosten. Echter, gezien de aard van de gestelde vragen in dit verslag acht ik het in dit stadium verstandig om het laatste concept van de aankomende wijziging van het Besluit servicekosten met u te delen. Dit zodat we het debat goed met elkaar kunnen voeren. Bij deze nota naar aanleiding van het verslag heb ik daarom een geconsolideerde versie van het Besluit servicekosten toegevoegd. Hierbij wil ik opmerken dat in dit concept nog wijzigingen kunnen worden doorgevoerd alvorens het besluit aan de Raad van State wordt voorgelegd voor advies, indien de Kamer besluit het wetsvoorstel aan te nemen.

2. Aanleiding en achtergrond problematiek

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat gemeenten een bestuurlijke boete kunnen opleggen aan verhuurders die in overtreding zijn. Deze leden vragen of de regering in kaart kan brengen (bij benadering) hoeveel procent van de gemeenten een bestuurlijke boete heeft ingesteld en hoe hoog deze gemiddeld is (een indicatie is voldoende).

Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan. Eén van de onderwerpen waar gemeenten op kunnen handhaven is als verhuurders servicekosten in rekening brengen die niet in lijn zijn met de bepalingen daarover in het Burgerlijk Wetboek.¹ Wanneer gemeenten een handhavingsverzoek ontvangen, zijn zij op grond van de beginselplicht tot handhaving eraan gehouden hier opvolging aan te geven.

Er wordt niet centraal geregistreerd hoe vaak gemeenten tot handhaving zijn overgegaan en daarmee is er ook geen zicht op de handhaving specifiek met betrekking tot het onderwerp servicekosten. Het beeld is dat het hier om een beperkt aantal casussen gaat waarin daadwerkelijk boetes worden opgelegd. Dit is op zichzelf ook niet vreemd. Wanneer gemeenten tot handhaving overgaan moeten zij de bestuursrechtelijke escalatieladder doorlopen. Bij het vaststellen van een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen. In de regel zal pas daarna eventueel een boete worden gegeven, en dit gaat gepaard met het openbaar maken van de boete.²

Voor wat betreft de hoogte van de bestuurlijke boete geldt dat de maximale hoogte in de wet is vastgelegd (maximaal de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per

¹ Artikel 2, tweede lid, onderdeel f, Wet goed verhuurderschap.

² Artikel 20 Wet goed verhuurderschap.

1 januari 2024: € 25.750). Binnen deze bandbreedte is het aan de gemeente zelf om de boetehoogtes per overtreding te bepalen. Er kan hier met een beleidsregel beleid op worden gevoerd. Bij het bepalen van de hoogte van de op te leggen boete dienen gemeenten de boete af te stemmen op de ernst van de overtreding en de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten. Hierbij moet zo nodig rekening worden gehouden met de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd. Het ligt niet voor de hand altijd de maximale boetebedragen op te leggen. Ook moet een gemeente een boete lager vaststellen indien de overtreder aannemelijk maakt dat het voorgenomen boetebedrag gelet op bijzondere omstandigheden te hoog is.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of verhuurders en verhuurdersorganisaties ook gevraagd is zij de praktijken die beschreven zijn als aanleiding voor het wetsvoorstel herkennen. Kan hier nader op ingegaan worden?

Er is in de voorbereidingen van dit wetsvoorstel gesproken met verhuurdersorganisaties, zoals IVBN, Vastgoed Belang en Aedes. In die gesprekken is door deze partijen kenbaar gemaakt dat verhuurders veelal goed kunnen werken met de bestaande systematiek. Wel werd naar voren gebracht dat er ook voor verhuurders onduidelijkheden bestaan over de reikwijdte van de servicekosten en dat dit tot financiële onzekerheid en risico leidt in hun verhuurpraktijk, in het bijzonder voor verhuurders die zich richten op de wat innovatievere woonconcepten. De praktijk dat bij de afrekening van de servicekosten de facturen een zeer belangrijke rol spelen, werd als een administratieve last ervaren. Ik zet er met dit wetsvoorstel op in de toepassing van servicekosten óók voor verhuurders te verduidelijken en versimpelen. In de nog op te stellen ministeriële regeling wil ik de wijze van afrekening regelen en ook daar regels verduidelijken en versimpelen hetgeen zou moeten leiden tot een verlaging van administratieve lasten van verhuurders. Tot slot kwam in gesprekken met de genoemde partijen naar voren dat vertegenwoordigers van verhuurders zich niet altijd herkennen in de stelling dat het aantal geschillen over servicekosten toeneemt. Daarvoor geldt echter dat uit de jaarverslagen van de Huurcommissie blijkt dat het aantal geschillen toeneemt en dat verhuurders, in het bijzonder verhuurders die geen woningcorporatie zijn, daar in het merendeel van de zaken in het ongelijk worden gesteld. Dit is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel uiteengezet met aantallen die volgen uit de jaarverslagen.

De leden van de BBB-fractie vragen hoe het zover gekomen is dat in vrijwel 100% van de zaken de verhuurder in het ongelijk werd gesteld. Is er onderzocht waarom die cijfers zo hoog zijn en of daar een opzettelijke intentie in zat bij de verhuurders?

Dit is door mij niet nader onderzocht. In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel wordt verwezen naar de jaarverslagen van de Huurcommissie. De Huurcommissie signaleert in haar jaarverslag 2023 verschillende ontwikkelingen rond geschillen over servicekosten. Om te beginnen neemt de administratieve complexiteit van servicekosten in praktijk toe. Voor een correcte afrekening en controle daarop is veelal inzicht nodig in tientallen facturen. Huurders en verhuurders ervaren dit geregeld als ingewikkeld. Bij de behandeling van servicekostenzaken ziet de Huurcommissie voorts dat een deel van – met name – de verhuurders die geen woningcorporatie zijn, de administratie niet goed op orde heeft, onvoldoende bekend is met de eisen waaraan de afrekening moet voldoen of daarbij – al dan niet moedwillig – kosten betreft die niet onder servicekosten mogen vallen.

Bijna 35% van de servicekostenzaken betreft zogenaamde «complex-zaken». Dat zijn wooncomplexen met tien of meer wooneenheden. Een deel van de complexzaken betreft (grote) commerciële verhuurders die een huurprijs hanteren die binnen de sociale huur valt en daar bovenop een soms aanzienlijk bedrag aan servicekosten in rekening brengen. In de zaken die tot een uitspraak hebben geleid, kregen de huurders vrijwel altijd gelijk omdat de afrekening van de servicekosten ontbrak of de afgerekende servicekosten hoger waren dan die redelijkerwijs hadden mogen zijn. Daarnaast ziet de Huurcommissie dat bij een deel van de zaken over grotere wooncomplexen en nieuwe woonconcepten onduidelijkheid bestaat over wat al dan niet onder servicekosten in rekening mag worden gebracht. Dit lijkt zich vaker voor te doen nu verhuurders nieuwe woonconcepten realiseren waarbij zij kosten van bijvoorbeeld een in het complex aanwezige fitnessruimte, muziekstudio of bioscoopzaal in de servicekosten opnemen. Bij de behandeling van zaken ziet de Huurcommissie dat kleine (particuliere) verhuurders verder vaak worstelen met de grote hoeveelheid informatie die nodig is om tot een correcte afrekening van de servicekosten te komen.

Ik zet er met voorliggend wetsvoorstel op in bovengenoemde ontwikkelingen tegen te gaan door een verduidelijking van de bestaande kaders. Dat is in mijn ogen niet alleen in het belang van de huurders, maar zeker ook in het belang van verhuurders.

De leden van de BBB-fractie lezen het volgende: «In beginsel staat het partijen vrij om dergelijke overeenkomsten af te sluiten maar omdat dit los staat van de huurovereenkomst, heeft de huurder de mogelijkheid te besluiten dergelijke overeenkomsten niet af te sluiten.» Deze leden vragen of er onderzocht is of huurders dit voorafgaand aan het tekenen van het contract moesten aangeven. Is er onderzocht of er gevallen bekend zijn waarbij huurders een woning niet hebben toegewezen gekregen nadat ze niet gebruik wilden maken van dergelijke faciliteiten?

Dit is niet nader onderzocht. Ik wil daarbij benadrukken dat het vrij kunnen aangaan van overeenkomsten de kern vormt van het privaatrecht. Dit uitgangspunt van contractsvrijheid geldt dus ook indien het gaat om overeenkomsten die aanvullend op een huurovereenkomst worden aangegaan. Artikel 7:264 BW biedt bescherming indien een in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst gemaakt beding een niet redelijk voordeel oplevert voor de verhuurder, huurder of een derde. In dat geval is het beding nietig. De huurder kan zich hier na het sluiten van de overeenkomst op beroepen.

De leden van de BBB-fractie vragen of het mogelijk is om het proces zo in te richten dat het aangeven van het gebruik van faciliteiten pas gedaan wordt ná het van beide kanten tekenen van het huurcontract, om selectiviteit tegen te gaan.

Hier ben ik geen voorstander van, omdat het de contractsvrijheid onnodig beperkt. Hierbij is het goed verschillende situaties te onderscheiden. Indien partijen betalingsafspraken maken over het gebruik maken van gemeenschappelijk ruimten of andere onroerende aanhorigheden van de woonruimte, dan moeten deze afspraken onderdeel zijn van de huurprijs en daarmee een onderdeel van de huurovereenkomst. Indien het gaat om vergoedingen voor zaken en diensten die verband houden met de bewoning van de woonruimte – en het daarmee dus servicekosten betreffen – moeten huurder en verhuurder dit ook overeenkomen. Verder kunnen huurder en verhuurder aanvullende afspraken maken, bijvoorbeeld dat verhuurder evenementen organiseert in de gemeenschappelijke

ruimten van een woongebouw.³ Een logisch moment om dit te doen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, maar deze overeenstemming kan ook op een later moment (aanvullend) worden bereikt. Indien deze aanvullende afspraken worden gemaakt in verband met het aangaan van de huurovereenkomst kan worden getoetst of deze afspraken voor de verhuurder, de huurder of een derde een niet redelijk voordeel oplevert. Indien dat het geval is, dan zijn deze afspraken nietig. Deze toets kan ook plaatsvinden ná het sluiten van de overeenkomst. Hiermee voldoet het huidige kader naar mijn mening. Het aanbrengen van een volgorde in de momenten waarop (elkaar opvolgende) overeenkomsten gesloten mogen worden, vind ik geen meerwaarde bieden op dit systeem. Wel zal het mogelijk tot verwarring leiden bij huurders en verhuurders en zal het voor verhuurders tot grote administratieve lasten leiden.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de inperking van servicekosten voortkomt uit signalen en gesprekken over onterechte servicekosten. Dit wetsvoorstel perkt de reikwijdte van deze servicekosten in, door een limitatieve lijst op te nemen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Tegelijk blijft er volgens deze leden altijd een grijs gebied. Kan de regering aangeven welke kosten in ieder geval niet als servicekosten kwalificeren, die nu soms wel onterecht als servicekosten gezien worden? Kan de regering hierover duidelijkheid bieden aan de sector?

Het Besluit servicekosten kent na inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel een limitatief karakter. Daarmee wordt expliciet helder welke zaken en diensten in het kader van de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. Daaruit volgt tegelijkertijd de conclusie dat alle overige denkbare zaken en diensten geen onderdeel van de servicekosten kunnen zijn. Ik herken mij niet in het beeld dat er dan grijze gebieden blijven bestaan. Indien de fractie van de SGP doelt op het feit dat bepaalde categorieën in het Besluit servicekosten een meer open norm zullen houden, dan klopt dit. Dit is echter onvermijdbaar. Jurisprudentie zal dan van belang zijn en blijven om dit nader te duiden. Een voorbeeld hiervan is de categorie «roerende zaken». Het is onmogelijk om tot een limitatieve lijst van allé roerende zaken te komen die in een woning aanwezig kunnen zijn. Daar staat tegenover dat het leerstuk of een zaak roerend of onroerend is, zeer uitgebreid is en een van de kernpunten van het goederenrecht vormt. Hiermee verwacht ik dat de discussie of een zaak een roerende zaak is beperkt blijft in de praktijk.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat voorliggend wetsvoorstel wel de servicekosten beter zal begrenzen, maar geen maatregelen bevat om onwenselijke praktijken zoals «shared living» (met gezamenlijke ruimtes als bioscopen, fitnesszalen etc.) of verplichte «community-overeenkomsten» te bestrijden. Deze leden hebben daar bezwaren tegen, omdat de prijs van een huurwoning hierdoor alsnog kunstmatig wordt opgevoerd. Zij vragen de regering of en hoe zij kan en wil optreden tegen dergelijke onwenselijke verplichte aanvullingen op huurcontracten.

Mijn inziens kunnen «shared living»-concepten of andere nieuwe woonconcepten op zichzelf in een behoefte voorzien. Ik acht het zelfs aannemelijk dat de vraag naar dergelijke woonvormen in de huidige maatschappij toeneemt. Het doel van de voorliggende wetswijziging is niet om deze woonvormen in te perken. Wat ik met het wetsvoorstel beoog is duidelijkheid verschaffen over welke kosten onderdeel horen te zijn van de huurprijs, welke zaken en diensten als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht en welke onderdelen buiten het

³ Rechtbank Amsterdam 19 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:185.

huurrecht vallen. Daarmee hoop ik excessen te kunnen voorkomen, zoals het doorrekenen van bioscopen en fitnesszalen, hetgeen de leden van de ChristenUnie-fractie net als ik onwenselijk vinden. Naast deze wijziging in het juridisch kader geldt het bestaande artikel 7:264 BW als bescherming voor huurders die aanvullende afspraken maken met de verhuurder in verband met de totstandkoming van de huurovereenkomst. Een aanvulling op dit kader vind ik niet noodzakelijk. De wijzigingen die ik voorstel rond servicekosten en het bestaande kader rond aanvullende overeenkomsten bieden samen voldoende bescherming voor huurders.

De leden van de ChristenUnie-fractie leggen de vinger bij de praktijk waarbij verschillende ondernemingen opgericht worden om mogelijk te maken dat verhuurders winst over servicekosten maken, via dochterbedrijven. Deze leden vragen de mening van de regering hierover. Zij vragen of het mogelijk is te verbieden dat services die aan huurders worden doorbelast in de servicekosten niet mogen worden geleverd door een bedrijf dat direct juridisch verbonden is aan de verhuurder, om zo te voorkomen dat verhuurders via verbonden partijen alsnog een winstopslag kunnen realiseren.

Het uitgangspunt bij servicekosten dat huurder en verhuurder een redelijke vergoeding overeenkomen wordt met dit wetsvoorstel geëxpliciteerd in de wet. Bij een geschil hierover zal door de Huurcommissie of de rechter getoetst worden of de diensten daadwerkelijk geleverd zijn en of een redelijke vergoeding door de verhuurder wordt gevraagd.⁴ De vraag welke partij de diensten daadwerkelijk heeft geleverd, verandert niets aan dit uitgangspunt. Wanneer er sprake is van een verhuurder die via een dochteronderneming diensten levert die als servicekosten worden beschouwd, is het logisch dat deze dochteronderneming een winst-oogmerk heeft, net als vrijwel iedere andere onderneming. Het huurrecht bevat geen bepalingen met betrekking tot niet mogen maken van winst door de uitvoerder zelf. Ik zie geen aanleiding dit wel op te nemen en verwacht voorts niet dat dit op een uitvoerbare manier kan worden vormgegeven.

3. Inhoud van het voorstel

Toelichting huidig juridisch kader rond servicekosten

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat gemeenten boetes ook kunnen publiceren. Deze leden vragen de regering of zij (bij benadering) kan aangeven of dit veelvuldig gebeurt door gemeenten.

Gemeenten moeten wanneer een bestuurlijke boete wordt opgelegd de betreffende boete openbaar maken.⁵ Er wordt niet centraal geregistreerd hoe vaak gemeenten tot handhaving zijn overgegaan en daarmee is er ook geen zicht op de handhaving specifiek met betrekking tot het onderwerp servicekosten. Het beeld is dat het hier om een beperkt aantal casussen gaat waarin daadwerkelijk boetes worden opgelegd. Dit is op zichzelf ook niet vreemd. Wanneer gemeenten tot handhaving overgaan moeten zij de bestuursrechtelijke escalatieladder doorlopen. Bij het vaststellen van een eerste overtreding ligt een waarschuwing voor de hand, tenzij de overtreding zo ernstig is dat een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom noodzakelijk is. In ieder geval moet de verhuurder de kans krijgen om door middel van een waarschuwing of herstelsanctie zijn gedrag te wijzigen. In de regel zal pas daarna eventueel

⁴ Artikel 7:259, eerste lid, BW en artikel 18, tweede lid, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

⁵ Artikel 20 Wet goed verhuurderschap.

een boete worden gegeven, en dit gaat gepaard met het openbaar maken van de boete.⁶

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat andere kosten dan servicekosten nog steeds onderdeel kunnen blijven uitmaken van de (kale) huurprijs. Deze leden snappen enerzijds dat deze mogelijkheid er is, maar zien tegelijk ook het risico dat kosten die nu niet meer als servicekosten mogen gelden onderdeel gaan uitmaken van de (kale) huurprijs. Hoe groot schat de regering dat risico? Hoe wordt hier op toegezien en hoe wordt dat voorkomen?

Het is wettelijk bepaald dat de huurprijs van een woonruimte de prijs is die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte, inclusief de onroerende aanhorigheden bij de woonruimte.⁷ Hiermee is reeds begrensd dat andere kosten niet in de (kale) huurprijs mogen zitten. Dit wetsvoorstel brengt hierin geen wijzigingen aan. De maximale huurprijs die mag worden gevraagd voor gereguleerde huurwoningen wordt vervolgens begrensd door middel van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Met de Wet betaalbare huur heeft het WWS een dwingend karakter gekregen. Wanneer de huurprijs (mogelijk) niet in overeenstemming is met het geldende juridisch kader, kan de huurder naar de Huurcommissie gaan of een melding doen bij de gemeente die handhavend kan optreden.

De leden van de SGP-fractie vragen wanneer er sprake is van «een niet redelijk voordeel» voor huurder of verhuurder bij een overeenkomst met kosten die niet aan de voorwaarden voor servicekosten en de huurprijs voldoen.

Het begrip «een niet-redelijk voordeel», zoals opgenomen in artikel 7:264 BW, heeft nadere invulling gekregen in de jurisprudentie. De Hoge Raad heeft overwogen dat als uitgangspunt moet worden genomen dat van «een niet redelijk voordeel» sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.⁸ Volgens de Hoge Raad is van «geen of een verwaarloosbare tegenprestatie» sprake indien de verhuurder tegenover het voordeel dat hij heeft bedongen, een tegenprestatie verricht die uitsluitend of voornamelijk zijn eigen belangen dient. Daaronder moet volgens de Hoge Raad mede worden begrepen prestaties die behoren bij de normale woningexploitatie.⁹ Enkele voorbeelden van vergoedingen waarvan is geoordeeld dat die een niet redelijk voordeel opleverden voor de verhuurder, zijn het in rekening brengen van kosten voor het uitvoeren van mutatieonderhoud bij een huurderswisseling, het vervangen van sloten en het verstrekken van een informatiemap aan huurders¹⁰, het verstrekken van *check-out* informatie, het verstrekken van «welkom-informatie» aan nieuwe studenten, contractenbeheer¹¹ en het in de vorm van een koppelverkoop aanbieden van een dienstenovereenkomst met de huurovereenkomst.¹² Ook een bij de huurder in rekening gebrachte zorgservice met een onredelijk hoog tarief zou hier onder kunnen vallen.¹³ Hierbij merk ik tot slot op dat de

⁶ Artikel 20 Wet goed verhuurderschap.

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

⁸ Hoge Raad 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767.

⁹ Hoge Raad 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1157.

¹⁰ Alle in Rechtbank Amsterdam 17 februari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:673.

¹¹ Alle in Rechtbank Rotterdam 4 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1697.

¹² Gerechtshof Amsterdam 9 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:879. Herhaald in Rechtbank Amsterdam 28 november 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:7928.

¹³ Analoog naar Rechtbank Zeeland-West-Brabant 14 december 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:7628 waarin de kosten wel als redelijk werden beschouwd.

uiteindelijke beoordeling zal afhangen van de omstandigheden van het individuele geval.¹⁴

Voorgestelde wijzigingen in het stelsel rond servicekosten

De leden van de PVV-fractie lezen dat de lijst die in het Besluit servicekosten is opgenomen limitatief wordt. Deze leden vragen de regering wat wordt gedaan om de lijst up-to-date te houden.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zullen zijn.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten met de daarvoor geldende procedure voor het aanpassen van een algemene maatregel van bestuur. Dit is een (relatief) kort proces en de daarmee gepaard gaande flexibiliteit is meteen de reden waarom ervoor gekozen is de limitatieve lijst in het Besluit servicekosten op te nemen en niet op het niveau van de wet.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen naar een nadere duiding van welke zaken wel en niet op de limitatieve lijst terecht zullen komen. Kan de regering hierbij specifiek ingaan op de zorgen die er zijn bij studenten omdat zij vaak te maken krijgen met roerende zaken waar zij voor moeten betalen waar zij vaak meer voor lijken te moeten betalen dan noodzakelijk, en kan de regering in dit kader ingaan op de vragen van de Woonbond over de definiëring van «verwarmd water»? Deelt de regering het uitgangspunt dat voor verwarmd water dat direct niet geschikt is voor ruimteverwarming en/of warm tapwater alleen een beperkt vast bedrag kan worden gevraagd en geen variabel tarief? Zo nee, waarom niet?

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Uitgangspunt bij servicekosten is dat er een redelijke vergoeding voor geleverde zaken en diensten is gevraagd. Over de vraag of er in specifieke casus een redelijke vergoeding in rekening wordt gebracht, kan ik in zijn algemeenheid geen uitspraken doen.

De term «verwarmd water» is in het bijgevoegd conceptbesluit niet opgenomen. Categorie 1 betreft de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde. Voor deze levering van warmte of koude en verwarmd tapwater kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht. Het Burgerlijk Wetboek maakt daarbij geen onderscheid tussen vaste en variabele kosten. Tevens zal ik bij de uitwerking kan de ministeriële regeling bezien of een bepaalde berekeningsmethode voor de (aan)levering van verwarmd tapwater moet worden vastgesteld. Hierbij zal ik de inbreng van de Woonbond, al dan niet via de internetconsultatie, betrekken.

De leden van de NSC-fractie lezen dat indien de verhuurder géén jaarafrekening opstelt, de Huurcommissie de jaarafrekening vaststelt op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen. Deze leden vragen de regering in welke mate deze normbedragen overeenkomen met

¹⁴ Hoge Raad 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1157.

de bedragen van een jaarafrekening opgesteld door de verhuurder zelf. Zij vragen de regering daarnaast in welke mate zij verwachten dat de normbedragen verhuurders gaat sturen, dan wel motiveren, om jaarafrekeningen tijdig aan te leveren.

De verhuurder heeft, ook op basis van de huidige wetgeving, de verplichting jaarlijks een afrekening op te stellen.¹⁵ Het komt regelmatig voor dat een verhuurder in strijd met deze verplichting geen jaarafrekening heeft opgesteld. Het is dan vervolgens aan de huurder om naar de Huurcommissie te stappen. In de huidige situatie stelt de Huurcommissie in zo'n geval de jaarrekening zelf op. Hierbij neemt de Huurcommissie de facto een tijdrovende verantwoordelijkheid van de verhuurder over. In mijn ogen zijn de gevolgen voor een verhuurder die zijn wettelijke verplichting niet nakomt daarmee te beperkt. Hierin is deels al verandering gekomen met de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen nu handhavend optreden tegen verhuurders die in het kader van de servicekosten hun verplichtingen uit het Burgerlijk Wetboek niet nakomen.

De mogelijkheid die de Huurcommissie heeft om terug te vallen op normbedragen of op normen voor het gebruik van gas, water en elektriciteit, volgt reeds uit de nu geldende wet- en regelgeving. Deze mogelijkheid is echter in de huidige situatie vrij specifiek en beperkt; wanneer de huurder naar de Huurcommissie is gestapt, moet de verhuurder het bedoelde overzicht van servicekosten aan de Huurcommissie aanbieden middels een wettelijk voorgeschreven formulier. Maakt de verhuurder geen gebruik van dit formulier, dan kan de Huurcommissie terugvallen op normbedragen en normen voor verbruik. Met het voorliggende wetvoorstel wordt dit verruimd en krijgt de Huurcommissie deze mogelijkheid al wanneer het overzicht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek in zijn geheel ontbreekt. De normbedragen en normen voor verbruik zijn thans opgenomen in Bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten. De gehanteerde bedragen en verbruiksnormen zijn conservatief ingeschat zodat deze in het merendeel van de gevallen passend zijn. Het kan dus dat de kosten van de verhuurder in de praktijk hoger liggen. Daarmee bevat deze systematiek een prikkel om tijdig en correct het overzicht van de daadwerkelijke kosten en servicekosten op te stellen.

De normen voor verbruik en normbedragen zoals opgenomen in genoemde Bijlage VIII en geldend voor 2025 zijn:

Voor een zelfstandige woonruimte:

- De prijs van 400 m³ gas * de gemiddelde prijs van gas volgens het CBS.
- De prijs van 25 m³ water * de gemiddelde prijs van water volgens het CBS.
- De prijs van 800 kWh * de gemiddelde prijs van elektriciteit volgens het CBS.
- Een normgedrag van € 12 voor de overige categorieën van servicekosten.

Voor onzelfstandige woonruimte:

- De prijs van 250 m³ gas * de gemiddelde prijs van gas volgens het CBS.
- De prijs van 25 m³ water * de gemiddelde prijs van water volgens het CBS.
- De prijs van 500 kWh * de gemiddelde prijs van elektriciteit volgens het CBS.

¹⁵ Artikel 7:259, tweede lid, BW.

- Een normgedrag van € 12 voor de overige categorieën van servicekosten.

In overleg met de Huurcommissie zal ik bepalen of de normbedragen en normen voor verbruik aanpassing behoeven. Voorts wordt de verwijzing naar het CBS vervangen door een verwijzing naar het Nibud, omdat dit – na overleg met de Huurcommissie – als meer passend wordt beschouwd.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of de Huurcommissie het bedrag van de jaarafrekening hoger kan vaststellen dan het daadwerkelijke bedrag voor de servicekosten omdat het gemiddelde in deze situatie hoger ligt.

Uitgangspunt bij servicekosten is dat er een redelijke vergoeding voor geleverde zaken en diensten wordt gevraagd. Indien er een geschil is over de vraag of de in rekening gebrachte kosten betrekking hebben op de daadwerkelijk geleverde diensten of er een geschil is over de vraag of deze een redelijke vergoeding zijn, gaat de Huurcommissie in de praktijk op basis van facturen na welke kosten er daadwerkelijk zijn gemaakt. De Huurcommissie heeft daarbij de vrijheid te concluderen dat de uitkomsten daarvan niet een redelijke vergoeding zijn. In de wijziging wordt dan ook expliciet in de bewoordingen van artikel 7:259, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek opgenomen op dat servicekosten een redelijke vergoeding zijn voor de geleverde diensten.

De leden van de NSC-fractie lezen dat wanneer verzoeken gelijkkluidend of nagenoeg gelijkkluidend zijn, het voor een efficiënte behandeling in het belang van zowel de huurder, verhuurder, als Huurcommissie is dat de Huurcommissie kan beslissen de verzoeken gezamenlijk te behandelen. Deze leden vragen de regering in welke mate huurders en verhuurders hier bezwaar op kunnen aantekenen omdat zij van mening zijn dat hun zaak aparte behandeling nodig heeft, en in welke mate deze maatregel effectief blijft.

De Huurcommissie heeft al de mogelijkheid om verzoeken die gelijkkluidend of nagenoeg gelijkkluidend zijn, gevoegd te behandelen.¹⁶ Dit uitgangspunt wordt met het voorliggende wetsvoorstel niet gewijzigd. De bevoegdheid om zaken al dan niet gevoegd te behandelen, komt toe aan de voorzitter van de Huurcommissie, of indien de Kamer onderhavig wetsvoorstel aanneemt, aan een zittingsvoorzitter. Het betreft hierbij een «kan-bepaling». Mocht één van de partijen bezwaar hebben tegen een gevoegde behandeling, kan dat in de procedure kenbaar worden gemaakt. Het is de verantwoordelijkheid van de (zittings)voorzitter om daar al dan niet gehoor aan te geven. Er zijn geen signalen vanuit de Huurcommissie dat deze procedure in de praktijk tot discussie leidt.

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe vaak de limitatieve lijsten met betrekking tot de servicekosten geëvalueerd en waar nodig aangepast of geïndexeerd zullen worden.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zijn.

¹⁶ Artikel 29 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten via de daarvoor geldende procedures. Ik acht het niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit servicekosten nodig blijken te zijn. Indexeren is niet aan de orde; het wetsvoorstel noch het wijzigingsbesluit bevatten bedragen die geïndexeerd dienen te worden.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of er een norm is opgenomen in de definities over bepaalde servicekosten, bijvoorbeeld als het gaat over hoeveel huismeesters verhuurders mogen doorberekenen en wat de precieze definitie is van een huismeester.

In de bijgevoegde geconsolideerde versie van het conceptbesluit staan onder categorie 5 diensten opgesomd die in het kader van toezicht, veiligheid en vuil via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. In hoeverre de daarin genoemde diensten door een huismeester worden uitgevoerd, is daarbij niet nader van belang. Het past mij niet om in zijn algemeenheid uitspraken doen over de hoogte van vergoedingen in een specifieke casus.

De leden van de CDA-fractie begrijpen de argumentatie waarom gepoogd wordt tot een duidelijke systematiek voor de servicekosten te komen. Dit geeft zekerheid en duidelijkheid aan huurders, woningzoekenden en verhuurders. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot maximumbedragen. Tegelijkertijd zien deze leden dat de meeste woningbouwcorporaties goed uit de voeten kunnen met de bestaande systematiek. Zij horen graag hoe de regering dit perspectief beschouwt.

In mijn ogen is de wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten in de kern helder, maar in praktijk blijkt dat het huidige instrumentarium onvoldoende is om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen. 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. Het doel van deze herziening is daarmee niet om een wezenlijke aanpassing te doen in de zaken en diensten die als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, noch een wezenlijke aanpassing te doen in de manier waarop deze moeten worden afgerekend.

Ik ben daarbij van mening dat het niet-limitatieve karakter van het huidige Besluit servicekosten ten onrechte bijdraagt aan het beeld dat er een zekere vrijheid is om allerlei andere aanvullende zaken en diensten als servicekosten in rekening te brengen. Dit verzwakt ook onnodig de uitvoeringslast bij de Huurcommissie en gemeenten. Het meest evidente voorbeeld daarvan is als er onroerende aanhorigheden, zoals een gemeenschappelijke ruimten, via de servicekosten in rekening worden gebracht, waar deze – ook volgens de nu geldende wet- en regelgeving – onderdeel moeten zijn van de huurprijs. In zaken waar onroerende zaken als onderdeel van servicekosten in rekening worden gebracht, stelt de Huurcommissie of de kantonrechter de verhuurder op dit punt in het ongelijk. Ik wil dergelijke geschillen in de toekomst voorkomen en met het limitatief maken van het Besluit servicekosten de reikwijdte van servicekosten meer expliciet maken.

Ik heb dan ook begrip voor verhuurders en andere betrokkenen die stellen dat de huidige systematiek voor hen passend is. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Corporaties en andere verhuurders die correct binnen de huidige systematiek handelen zullen in mijn ogen na de voorgestelde wijzigingen dan ook geen wezenlijke veranderingen merken, anders dan de beoogde verduidelijking en versimpeling.

De leden van de CDA-fractie zien de voordelen van een limitatieve lijst, zoals de duidelijkheid dit biedt. Tegelijkertijd horen deze leden graag welke risico's de regering ziet aan het feit dat er met dit voorstel een limitatieve lijst komt. Zij vragen hoe vaak deze lijst weer aangepast moet worden, of dit werkbaar is, en of dit niet ook onduidelijk met zich meebrengt.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zijn.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten via de daarvoor geldende procedures. Ik acht het niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit servicekosten nodig blijken te zijn.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering zou willen ingaan op de definiëring van «verwarmd water» in het Besluit servicekosten. Deze leden zien graag dat dit duidelijk wordt genormeerd. Zij vragen of daarbij ook kan worden ingegaan op dat alleen een beperkt vast bedrag kan worden gevraagd, en geen variabel tarief, voor verwarmd water dat niet geschikt is voor ruimteverwarming of warm tapwater.

De term «verwarmd water» is in het bijgevoegd conceptbesluit niet opgenomen. Categorie 1 betreft de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van het woonruimtegedeelte van het gehuurd. Voor deze levering van warmte of koude en verwarmd tapwater kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht. Het Burgerlijk Wetboek maakt daarbij geen onderscheid tussen vaste en variabele kosten. Tevens zal ik bij de uitwerking kan de ministeriële regeling bezien of een bepaalde berekeningsmethode voor de (aan)levering van verwarmd tapwater moet worden vastgesteld.

De leden van de CDA-fractie horen graag of het mogelijk is om het verwerken van de opnamen van de meters en overige administratieve werkzaamheden op te nemen bij warmtevoorzieningen, en wat hier de voor- en nadelen van zijn. Deze leden vragen of bij roerende zaken opgenomen kan worden dat het ook gaat om postboxen voor de ontvangst van pakketjes, en wat de voor- en nadelen hiervan zijn.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Categorie 3 daarvan betreft roerende zaken. Hiervoor kan een gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht. Roerende postboxen vallen onder deze categorie, indien deze toekomen aan de individuele huurders.

Ook hierbij geldt het uitgangspunt dat het een redelijke vergoeding voor geleverde zaken en diensten moet zijn. Ik onderstreep nogmaals dat het moet gaan om roerende zaken, onroerende aanhorigheden zijn namelijk onderdeel van de huurprijs. In deze benadering van roerende zaken verschilt het conceptbesluit niet van de huidige praktijk. Ik heb ervoor gekozen om in het conceptbesluit geen opsomming te geven van alle (mogelijke) roerende zaken omdat dit een onmogelijke opgave betreft die tevens geen duidelijkheid biedt.

In categorie 8 van het conceptbesluit staan de administratiekosten genoemd, ook deze kunnen als onderdeel van de servicekosten in rekening worden gebracht.

De leden van de CDA-fractie vragen welke verschillen er zitten tussen het beschikken over een onderhoudscontract met 24-uurs service en het verrichten van kleine herstellingen, en waarom het op deze wijze is opgenomen. Daarnaast vragen deze leden of wijkbeheerders ook onder de categorie huismeester, beveiliging en onderhoudscontracten vallen, en of de huidige categorie daar genoeg ruimte voor biedt. Daarbij stellen zij de specifieke vraag hoe de regering het onderbrengen onder servicekosten van zaken van algemeen nut beziet. Zij vragen hoe de regering de rol van de wijkbeheerder beziet in die discussie.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. De term «onderhoudscontract met 24-uur service» is daarvan momenteel geen onderdeel. De kosten voor een onderhoudscontract met een 24-uurservice, hetgeen ziet op een service waarbij er 24 uur per dag en 7 dagen in de week een storing gemeld kan worden, kunnen doorberekend worden aan de huurder via de kleine herstellingen mits de totale onderhoudskosten gespecificeerd kunnen worden. Ik zie geen aanleiding om hiervoor een aparte categorie in te stellen. Het doen van kleine herstellingen is een verantwoordelijkheid van de huurder. Huurder en verhuurder hebben echter de mogelijkheid af te spreken dat de verhuurder deze kleine herstellingen uitvoert of laat uitvoeren, als service naar de huurder. Als huurder en verhuurder dit overeenkomen kan een redelijke vergoeding voor het doen van kleine herstellingen als onderdeel van de servicekosten in rekening worden gebracht. Kleine herstellingen zijn daarom in categorie 4 van het Besluit servicekosten genoemd. Wat kleine herstellingen zijn, is vervolgens limitatief opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Deze benadering van kleine herstellingen verschilt niet van de huidige praktijk. Het limitatief maken van het Besluit servicekosten onderstreept hooguit dat er geen andere zaken aan kunnen worden toegevoegd. Mocht de genoemde service – het verrichten van kleine herstellingen – van de verhuurder aan de huurder dusdanig zijn dat de verhuurder 24-uur per dag hiervoor beschikbaar is, dan is dat een punt dat tot uiting zou kunnen komen in het bepalen van hetgeen als redelijke vergoeding kan worden beschouwd. Ik acht dat overigens onwaarschijnlijk. Al het andere onderhoud aan het gehuurde is onderdeel van de huurprijs, waarbij het de verantwoordelijkheid van de verhuurder is dit tijdig – en indien nodig met urgentie – uit te voeren. Onderhoud aan ter beschikking gestelde roerende goederen, moet onderdeel zijn van de gebruikersvergoeding bij voor roerende zaken (Categorie 3 van het concept-besluit).

In Categorie 5 staan diensten opgesomd die het kader van toezicht, veiligheid en vuil kunnen worden verricht. In mijn ogen hoort de wijkbeheerder niet thuis in deze categorie nu de wijkbeheerder niet enkel voor de huurders van de verhuurder aan het werk zijn, maar een bredere maatschappelijke rol spelen in de wijk. De inzet van een wijkbeheerder is

dan ook niet enkel te relateren aan het bewonen van een woonruimte, wat wel een voorwaarde is voor het in rekening brengen van servicekosten. Het limitatieve karakter van het nieuwe Besluit servicekosten expliciteert dit. Ook de formulering «zaken van algemeen nut» is veel breder dan de formulering zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en zijn daarmee geen onderdeel van de servicekosten. Mochten, in het bijzonder woningcorporaties, een meerwaarde zien wijkbeheerders aan te stellen, dan juich ik dat in principe van harte toe. Bekostiging hiervan dient echter buiten het kader van servicekosten plaats te vinden.¹⁷

De leden van de CDA-fractie merken op dat er gemeenten zijn waar corporaties afval afvoeren. Deze leden vragen zich af of daar in de huidige formulering voldoende ruimte voor blijft, want een beperking tot alleen vervoeren binnen het complex levert beperkingen op. Ook hier vragen zij naar de voor- en nadelen en hoe dit ingrijpt op de discussie over het wel of niet opnemen van zaken van algemeen nut in de servicekosten.

Algemeen uitgangspunt, zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, is dat zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte, als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. Het meegezonden concept-besluit spreekt daarbij over het afvoeren van het huisvuil en grofvuil van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en het gebouw, waarvan de woonruimte deel uitmaakt. Mochten gemeenten en corporaties afspraken maken over het verder afvoeren van afval, dan raakt dit aan de zorgplicht die gemeenten hebben met betrekking tot het huishoudelijk afval, welke dan deels door de corporatie wordt overgenomen. Het is dan aan de gemeente en corporatie om afspraken te maken over de bekostiging hiervan. Dit is geen onderdeel van de servicekosten. Het limitatieve karakter van het nieuwe Besluit servicekosten expliciteert dit.

De leden van de CDA-fractie vragen welke mogelijkheden er zijn om gedeelde witgoedvoorziening toe te voegen aan de lijst, en wat de voor- en nadelen hieraan zijn.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Categorie 3 betreft het ter beschikking stellen van roerende zaken. Het ter beschikking stellen van wasmachines en ander witgoed is hier een veel voorkomend voorbeeld van. Indien huurders en verhuurders dit overeenkomen, kan hiervoor een redelijke gebruikersvergoeding middels de servicekosten in rekening worden gebracht.

De leden van de CDA-fractie horen graag hoe het periodiek herijken en indexeren gaat plaatsvinden.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zijn. Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten via de daarvoor geldende procedures. Ik acht het niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit servicekosten nodig blijken te zijn.

¹⁷ De Woningwet biedt hiertoe ook ruimte; zie artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet.

Indexeren is niet aan de orde; noch het wetsvoorstel noch het wijzigingsbesluit bevatten bedragen die geïndexeerd dienen te worden.

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe normbedragen die de Huurcommissie opstelt zullen worden berekend wanneer een verhuurder zelf geen jaarrekening opstelt. Ook vragen deze leden hoe hoog de normbedragen van de Huurcommissie naar verwachting zullen uitvallen.

De verhuurder heeft, ook op basis van de bestaande wetgeving, de verplichting jaarlijks een afrekening op te stellen¹⁸. Het komt regelmatig voor dat een verhuurder in strijd met deze verplichting geen jaarafrekening heeft opgesteld. Het is dan vervolgens aan de huurder om naar de Huurcommissie te stappen. In de huidige situatie stelt de Huurcommissie in zo'n geval de jaarrekening zelf op. Hierbij neemt de Huurcommissie de facto een tijdrovende verantwoordelijkheid van de verhuurder over. In mijn ogen zijn de gevolgen voor een verhuurder die zijn wettelijke verplichting niet nakomt, daarmee te beperkt. Hierin is al verandering gekomen met de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen nu handhavend optreden tegen verhuurders die in het kader van de servicekosten hun verplichtingen uit het Burgerlijk Wetboek niet nakomen.

De mogelijkheid die de Huurcommissie heeft om terug te vallen op normbedragen of op normen voor het gebruik van gas, water en elektriciteit, volgt reeds uit de nu geldende wet- en regelgeving. Deze mogelijkheid is echter in de huidige situatie vrij specifiek en beperkt; wanneer de huurder naar de Huurcommissie is gestapt, moet de verhuurder het bedoelde overzicht servicekosten aan de Huurcommissie aanbieden middels een wettelijk voorgeschreven formulier. Maakt de verhuurder geen gebruik van dit formulier dan kan de Huurcommissie terugvallen op normbedragen en normen voor verbruik. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt dit verruimd en krijgt de Huurcommissie deze mogelijkheid al wanneer het overzicht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek in zijn geheel ontbreekt. De normbedragen en normen voor verbruik zijn thans reeds opgenomen in Bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten. De gehanteerde bedragen en verbruiksnormen zijn conservatief ingeschat zodat deze in het merendeel van de gevallen passend zijn. Het kan dus dat de kosten van de verhuurder in de praktijk hoger liggen. Daarmee bevat deze systematiek een prikkel om tijdig en correct het overzicht van de daadwerkelijke kosten en servicekosten op te stellen.

De normen voor verbruik en normbedragen zoals opgenomen in genoemde bijlage VIII zijn:

Voor een zelfstandige woonruimte:

- De prijs van 400 m³ gas * de gemiddelde prijs van gas volgens het CBS.
- De prijs van 25 m³ water * de gemiddelde prijs van water volgens het CBS.
- De prijs van 800 kWh * de gemiddelde prijs van elektriciteit volgens het CBS.
- Een normgedrag van € 12 voor de overige categorieën van servicekosten.

Voor onzelfstandige woonruimte:

- De prijs van 250 m³ gas * de gemiddelde prijs van gas volgens het CBS.

¹⁸ Artikel 7:259, tweede lid, BW.

- De prijs van 25 m³ water * de gemiddelde prijs van water volgens het CBS.
- De prijs van 500 kWh * de gemiddelde prijs van elektriciteit volgens het CBS.
- Een normgedrag van € 12 voor de overige categorieën van servicekosten.

In overleg met de Huurcommissie zal ik bepalen of de normbedragen en normen voor verbruik aanpassing behoeven. Voorts wordt de verwijzing naar het CBS vervangen door een verwijzing naar het Nibud, omdat dit – na overleg met de Huurcommissie – als meer passend wordt beschouwd.

De leden van de SP-fractie vragen de regering waarom het alleen mogelijk is om het voorschotbedrag voor servicekosten in de gereguleerde huursector te laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast vragen deze leden waarom bepaalde categorieën van servicekosten, zoals roerende zaken, niet worden opgenomen in de limitatieve lijst van servicekosten. Tevens vragen zij hoe omgegaan zal worden met roerende zaken die vaak aanwezig zijn bij huur van studentenkamers en studio's.

Als gevolg van de Wet betaalbare huur kunnen alle huurders op den duur naar de Huurcommissie om (een voorschot aan) de servicekosten te laten toetsen. Voor gereguleerde huurcontracten kon dit reeds vóór de Wet betaalbare huur. Als gevolg van de Wet betaalbare huur staat deze mogelijkheid ook open voor huurders in het midden- en hoge segment, mits hun huurcontract is afgesloten ná 1 juli 2024.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. Categorie 3 betreft het ter beschikking stellen van roerende zaken. Hiervoor kan een gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht via de servicekosten. Ook hierbij geldt het uitgangspunt dat het een redelijke vergoeding voor geleverde zaken en diensten moet zijn. De regels zijn van toepassing op woonruimten. Daarin wordt wat betreft servicekosten geen onderscheid gemaakt tussen studentenkamers, studio's en andere woningen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering wat de uitgangspunten voor het beleid zal zijn dat via een AMvB zal worden vastgesteld in het kader van de Wet modernisering servicekosten. Welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat in de AMvB alsnog servicekosten worden toegestaan voor zaken zoals bedlinnen en bestek?

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. Bedlinnen en bestek zijn voorbeelden van roerende zaken die vallen onder Categorie 3 van het concept-besluit.¹⁹ Indien huurder en verhuurder overeenkomen dat de verhuurder dergelijke zaken ter beschikking stelt, dan mag daarvoor een redelijke verbruikersvergoeding in het kader van de servicekosten in rekening worden gebracht. In de ministeriële regeling zal worden verduidelijkt hoe deze verbruiksvergoeding moet worden bepaald.

¹⁹ Tevens vallen deze zaken onder de categorie «roerende zaken» onder het thans geldende Besluit servicekosten.

De leden van de SGP-fractie lezen in de memorie van toelichting dat een AMvB wordt aangekondigd, waarin een limitatieve lijst van mogelijke servicekosten wordt opgenomen. Dit is een belangrijk onderdeel van het wetsvoorstel, maar uit de toelichting wordt niet duidelijk welke kosten in de AMvB worden opgenomen. Kan de regering reeds aangeven welke servicekosten in deze AMvB worden opgenomen, of mogelijk worden opgenomen? Deze leden wijzen op het feit dat servicekosten ook samenhangen met de woonvorm, en dat de aard van servicekosten in de loop van de tijd kan wijzigen. Bijvoorbeeld door nieuwe woonvormen. Zij juichen nieuwe woonvormen, die iets toevoegen aan de bestaande woningmarkt toe. Kan de regering toezeggen dat dit wetsvoorstel de ontwikkeling en uitvoering van nieuwe woonvormen niet in de weg staat, doordat er in de limitatieve AMvB geen ruimte wordt geboden aan servicekosten samenhangend met deze nieuwe woonvormen? Hoe houdt de regering deze AMvB voortdurend actueel?

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zijn.

Ik deel de visie dat «*shared living*»-concepten of andere nieuwe woonconcepten in een behoefte voorzien. Het doel van de voorliggende wetswijziging is niet om deze woonvormen in te perken. Wat ik met het voorliggende wetsvoorstel beoog is duidelijkheid te verschaffen over welke kosten onderdeel horen te zijn van de huurprijs, welke zaken en diensten als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht en welke onderdelen buiten het huurrecht vallen. Die duidelijkheid is ook van belang voor de aanbieders van bedoelde nieuwe woonvormen.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten via de daarvoor geldende procedures. Ik acht het niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit servicekosten nodig blijken te zijn.

De leden van de SGP-fractie vragen naar de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan; wil de regering een ministeriële regeling vaststellen over de berekeningswijze en het maximum van de servicekosten in de verschillende categorieën? Kan de regering het afwegingskader schetsen, zowel voor de vaststelling van de regeling als de inhoud daarvan?

Het doel van de herziening servicekosten is om te verduidelijken en te versimpelen. Het toevoegen van publiekrechtelijke handhaving op servicekosten via de Wet goed verhuurderschap maakt dat huurders, verhuurders en gemeenten duidelijke handvatten moeten hebben over hoe een juiste berekening van servicekosten tot stand komt. Doel van de vast te stellen ministeriële regeling is dat er per categorie een aantal algemene rekenregels en uitgangspunten komen die aansluiten bij het gelimiteerde karakter van servicekosten en tevens aansluiten bij het doel van de herziening om te verduidelijken en te versimpelen. Indien de Kamer onderhavig wetsvoorstel aanneemt, zal ik zo spoedig mogelijk een concept van de ministeriële regeling in consultatie brengen om zo ook de inbreng van de sector op te kunnen halen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering terughoudend te zijn in het opnemen van zaken of diensten op de lijst in het Besluit servicekosten.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen en excessen te voorkomen. 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. Het doel van deze herziening is daarmee niet om een wezenlijke aanpassing te doen in de zaken en diensten die als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht ten opzichte van het huidige kader rond toegestane servicekosten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te bevestigen dat voor verwarmd water dat niet direct geschikt is voor ruimteverwarming en/of warm tapwater alleen een beperkt vast bedrag kan worden gerekend en geen variabel tarief. Deze leden vragen hoe dit gedefinieerd wordt in het op te stellen Besluit servicekosten.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. De term «verwarmd water» is in het bijgevoegd conceptbesluit niet opgenomen. Categorie 1 betreft de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht voor het verwarmen en koelen van het woonruimtegedeelte van het gehuurde. Voor deze levering van warmte of koude en verwarmd tapwater kan een redelijke vergoeding in rekening worden gebracht. Het Burgerlijk Wetboek maakt daarbij geen onderscheid tussen vaste en variabele kosten. Tevens zal ik bij de uitwerking kan de ministeriële regeling bezien of een bepaalde berekeningsmethode voor de (aan)levering van verwarmd tapwater moet worden vastgesteld.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat voor verschillende categorieën servicekosten het niet mogelijk is tot een limitatieve lijst te komen. Deze leden vragen welke categorieën dit betreft. Zij hebben bij de categorie «roerende zaken» de vrees dat hier een verscheidenheid aan attributen onder geschaard zal gaan worden. Zij vragen de regering of het mogelijk en wenselijk is een maximaal bedrag vast te stellen dat op deze post – en andere posten met een niet-limitatieve lijst – opgevoerd kan worden.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. Met het nu voorliggende conceptbesluit ben ik van mening dat er sprake is van een volledig limitatief besluit. Hoewel onder Categorie 3 met de betrekking tot de roerende zaken inderdaad zeer uiteenlopende zaken kunnen worden geschaard, doet dit niets af aan het limitatieve karakter van het besluit. Het opstellen van een limitatieve lijst aan roerende zaken in het Besluit servicekosten is onmogelijk gebleken, gelet op de uiteenlopende aard van deze zaken. Ik acht dit echter geen probleem omdat alleen een redelijke vergoeding in rekening kan worden gebracht onder de noemer servicekosten. Bij een geschil over de vraag of iets wel of niet een roerende zaak is, en dus

onder de limitatieve opsomming valt, zal de jurisprudentie veelal invulling (blijven) geven op basis van de specifieke kenmerken van een individuele casus. In de ministeriële regeling zal ik verduidelijken hoe de verbruiksvergoeding moet worden bepaald.

Verbeteringen werkwijze Huurcommissie

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de Huurcommissie de jaarrekening vaststelt van verhuurders die dit niet gedaan hebben en op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen. Deze leden vragen de regering of daar ook nog een aanvullende boete aan vastzit.

De Huurcommissie heeft geen mogelijkheid om boetes uit te delen. Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten wel de mogelijkheid handhavend op te treden als verhuurders servicekosten in rekening brengen die niet in lijn zijn met de bepalingen hierover in het Burgerlijk Wetboek.²⁰ Bij recidive kan ook een hogere boete worden opgelegd.²¹

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat wordt voorgesteld het drempelbedrag van 36 euro inzake een ontvankelijk geschil bij de Huurcommissie te laten vervallen indien het verzoek een collectief verzoek betreft. Er wordt namelijk gesteld dat de kosten per individuele zaak bij grote wooncomplexen wellicht onder de 36 euro zullen blijven. Deze leden zouden graag van de regering willen weten waarom zij denken dat de kosten wellicht onder de 36 euro blijven, en wat de gevolgen zijn als het drempelbedrag voor individuele zaken ook wordt geschrapt.

Indien er sprake is van een collectief geschil betekent dit dat er (mogelijk) een groot aantal huurders betrokken is bij het geschil, met allen gelijklopende klachten. Collectieve behandeling leidt dan tot een meer doelmatige en efficiënte geschilbehandeling. Het is daarbij goed voorstelbaar dat de gemiddelde kosten – per huurder – lager zijn dan de genoemde € 36 maar het totaal aan mogelijk door de verhuurder ten onrechte in rekening gebrachte servicekosten een stuk hoger ligt.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het belangrijk dat huurders goed inzicht krijgen in hoe de servicekosten tot stand komen en daarom vinden zij het van belang dat verhuurders de servicekosten goed moeten onderbouwen. Deelt de regering dit uitgangspunt? Is de regering het ermee eens dat verhuurders verplicht zouden moeten worden om jaarlijks te rapporteren over de servicekosten en dat er een sanctie zou moeten volgen wanneer verhuurders dit niet doen? Zo nee, waarom niet? Op dit punt leven er bij deze leden nog zorgen over het feit dat wanneer huurders zelf geen jaarrekening opstelt, dit via normbedragen via de Huurcommissie zal gebeuren. Hoe worden deze normbedragen vastgesteld? En hoe wordt voorkomen dat verhuurders bij een lagere afrekening het normbedrag zullen verkiezen boven de reële afrekening?

Ik deel dit uitgangspunt. De verhuurder is reeds verplicht om jaarlijks een overzicht van de servicekosten aan de huurder te sturen.²² Wanneer de verhuurder dit niet doet heeft de gemeente met de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid handhavend op te treden. Huurders kunnen ook naar de Huurcommissie stappen om een zaak aanhangig te maken.

²⁰ Artikel 2, tweede lid, onderdeel f, van de Wet goed verhuurderschap.

²¹ Artikel 19, eerste lid, onderdeel b, van de Wet goed verhuurderschap.

²² Artikel 7:259, tweede lid, BW.

De normbedragen en normen voor verbruik zijn reeds opgenomen in Bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten. De gehanteerde bedragen en verbruiksnormen zijn conservatief ingeschat zodat deze in het merendeel van de gevallen passend zijn. Het kan dus dat de kosten van de verhuurder in de praktijk hoger liggen. Daarmee bevat deze systematiek een prikkel om tijdig en correct het overzicht van de daadwerkelijke kosten en servicekosten op te stellen.

De leden van de D66-fractie merken op dat er gewerkt gaat worden met normbedragen wanneer een verhuurder geen jaarafrekening opstelt. Deze leden vragen zich af waarom dit een prikkel zou zijn voor verhuurders om een jaarafrekening op te stellen. Zijn de normbedragen veel hoger dan een gemiddelde jaarafrekening? Bestaat het risico dat voor verhuurders het aantrekkelijker is akkoord te gaan met de normbedragen in plaats van een jaarafrekening op te stellen?

De normbedragen en normen voor verbruik zijn thans opgenomen in Bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten. De gehanteerde bedragen en verbruiksnormen zijn conservatief ingeschat zodat deze in het merendeel van de gevallen passend zijn. Het kan dus dat de kosten van de verhuurder in de praktijk hoger liggen. Daarmee bevat deze systematiek een prikkel om tijdig en correct het overzicht van de daadwerkelijke kosten en servicekosten op te stellen. In overleg met de Huurcommissie zal ik bepalen of de normbedragen en normen voor verbruik aanpassing behoeven.

De leden van de CDA-fractie hebben vragen over het opstellen van een jaarrekening door de Huurcommissie, indien de verhuurder geen jaarafrekening opstelt. Graag horen deze leden de mogelijkheden en voor- en nadelen van een boetebedrag indien de verhuurder geen afrekening opstelt. Ook vragen zij naar het opnemen in de wet dat het jaarlijks rapporteren over de servicekosten een verplichting is die rust bij de verhuurder, zodat ook zonder verzoek van de huurder, de verhuurder rapporteert over servicekosten.

De verhuurder is reeds verplicht om jaarlijks een overzicht van de servicekosten aan de huurder te sturen.²³ De Huurcommissie heeft geen mogelijkheid om boetes uit te delen. Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten ook de mogelijkheid om handhavend op te treden – ook met boetes – als verhuurders geen jaarafrekening opmaken of als zij servicekosten in rekening brengen die niet in lijn zijn de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek daarover.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat het vereiste van 50% van de huurders als voorwaarde voor een collectieve behandeling vervalt. Waarom is besloten geen enkele drempel te behouden? Waarom is bijvoorbeeld niet gekozen voor een lager percentage?

Ik zie – in afstemming met de Huurcommissie – geen meerwaarde in het opnemen van een percentage. Indien klachten gelijkluidend zijn is het voor een effectieve en doelmatige geschilbeslechting in het belang van alle betrokken partijen (huurders, verhuurders en de Huurcommissie) om deze collectief te behandelen. Een percentage is daarbij sterk afhankelijk van de grootte van het betreffende complex en daarmee in absolute termen – het aantal betrokken huurders – vrij willekeurig. Ik stel daarom de voorgestelde wetswijzing voor.

²³ Artikel 7:259, tweede lid, BW.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering in de wet wil vastleggen dat het jaarlijks rapporteren over de servicekosten een verplichting is die rust bij de verhuurder.

De verhuurder is reeds verplicht om jaarlijks een overzicht van de servicekosten aan de huurder te sturen.²⁴

4. Verhouding tot hoger recht en nationale regelgeving

4.1 Internationaal recht

4.1.1 Eigendomsrecht

Is er een inmenging in het eigendomsrecht en wat is de aard van die inmenging?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de lijst van servicekosten flexibel kan worden uitgebreid, zodat ingespeeld kan worden op ontwikkelingen in de samenleving. Deze leden vragen zich dan ook af of de limitatieve lijst aangepast kan worden indien dit noodzakelijk is. Kan hier nader op worden ingegaan?

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de in de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten. Dit is een (relatief) kort proces en de daarmee gepaard gaande flexibiliteit is meteen de reden waarom ervoor gekozen is de limitatieve lijst in het Besluit servicekosten op te nemen en niet op het niveau van de wet. Ik acht het tot slot niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit servicekosten nodig blijken te zijn.

5. Gevolgen

5.1 Gevolgen voor huurders en verhuurders

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat niet alle verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn aangesloten bij een brancheorganisatie. Kan de regering aangeven (bij benadering) welk percentage van verhuurders en verhuurbemiddelaars niet is aangesloten bij een brancheorganisatie en welke voordelen er eventueel zijn als alle verhuurders dat wel zouden zijn?

Het is aan verhuurders zelf om zich, indien zij dat wensen, aan te sluiten bij een brancheorganisatie. Het past mij niet uitspraken te doen over de voor- en nadelen van een door de eigen sector opgezette brancheorganisatie. Ik heb verder geen volledig beeld van alle verhuurders die op de markt actief zijn. Ik organiseer een openbare internetconsultatie om een ieder de kans te geven te reageren op een voorliggend voorstel. Dat is ook bij de nu voorliggende wetswijziging gebeurd. Voorts staat het een ieder vrij bezwaren kenbaar te maken bij mijn ministerie. Waar noodzakelijk ga ik met dergelijke signalen aan de gang.

²⁴ Artikel 7:259, tweede lid, BW.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie begrijpen dat het toetsen van het voorschotbedrag bij de Huurcommissie beperkt is tot het gereguleerde segment. Klopt dit? En zo ja, hoe wordt voorkomen dat in een wooncomplex verschillende bedragen aan servicekosten worden betaald door verschillende huurders wanneer zij in verschillende huursegmenten huren?

Als gevolg van de Wet betaalbare huur kunnen alle huurders op den duur naar de Huurcommissie om (een voorschot aan) de servicekosten te laten toetsen. Voor gereguleerde huurcontracten kon dit reeds vóór de Wet betaalbare huur. Als gevolg van de Wet betaalbare huur staat deze mogelijkheid ook open voor huurders in het midden- en hoge segment, mits hun huurcontract is afgesloten ná 1 juli 2024.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie merken reeds eerder op dat zij van mening zijn dat servicekosten niet hoger mogen zijn dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze leden zouden daarom graag zien dat services die aan huurders worden doorbelast niet via omwegconstructies gaan zodat er onnodig extra kosten in rekening worden gebracht. Ziet de regering dit ook zo?

Uitgangspunt bij de servicekosten wordt dat huurder en verhuurder een redelijke vergoeding overeenkomen. Bij een geschil hierover zal door de Huurcommissie of de rechter getoetst worden of de diensten daadwerkelijk geleverd zijn en of er een redelijke vergoeding door de verhuurder wordt gevraagd. Welke partij die diensten daadwerkelijk heeft geleverd, verandert niets aan het uitgangspunt dat er een redelijke vergoeding moet worden gevraagd. *De leden van de VVD-fractie vragen zich af of er ook over de limitatieve lijst gecommuniceerd gaat worden. Zo ja, hoe zal hier over gecommuniceerd worden, op een manier dat er duidelijkheid is over welke posten opgenomen kunnen worden als servicekosten?*

Het gewijzigde Besluit servicekosten zal de reguliere procedure voor het wijzigen van een algemene maatregel van bestuur doorlopen en zal worden gepubliceerd in het Staatsblad zodat iedereen hier kennis van kan nemen. Daarnaast zet ik mij in om laagdrempelig over het beleid, geldende wet- en regelgeving en wijzigingen daarin te communiceren, bijvoorbeeld via Rijksoverheid.nl en Volkshuivering.nl. Ook de website van de Huurcommissie speelt hierbij een belangrijke rol. Ik heb niet de verwachting dat het voorliggende voorstel bovengemiddelde uitleg behoeft; actieve verhuurders en huurders(organisaties) zullen er naar verwachting vrij eenvoudig kennis van willen en kunnen nemen.

De leden van de SP-fractie vragen de regering welke maatregelen genomen zullen worden om te voorkomen dat verhuurders een afrekening op basis van normbedragen kiezen boven een reële afrekening. Ook vragen deze leden hoe wordt voorkomen dat er in wooncomplexen met zowel gereguleerde als niet-gereguleerde huurders ongelijkheid ontstaat in de hoogte van betaalde servicekosten. Verder vragen zij of de regering in overweging neemt om het voorschotbedrag voor servicekosten in het niet-gereguleerde segment ook door de Huurcommissie toetsbaar te maken.

De normbedragen en normen voor verbruik zijn thans opgenomen in Bijlage VIII van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten. De gehanteerde bedragen en verbruiksnormen zijn conservatief ingeschat zodat deze in het merendeel van de gevallen passend zijn. Het kan dus dat de kosten van de verhuurder in de praktijk hoger liggen. Daarmee bevat deze systematiek een prikkel om tijdig en correct het overzicht van de daadwerkelijke kosten en servicekosten op te stellen. In overleg met de

Huurcommissie zal ik bepalen of de normbedragen en normen voor verbruik aanpassing behoeven.

Als gevolg van de Wet betaalbare huur kunnen alle huurders op den duur naar de Huurcommissie om (een voorschot aan) de servicekosten te laten toetsen. Voor gereguleerde huurcontracten kon dit reeds vóór de Wet betaalbare huur. Als gevolg van de Wet betaalbare huur staat deze mogelijkheid ook open voor huurders in het midden- en hoge segment, mits hun huurcontract is afgesloten ná 1 juli 2024.

De leden van de SGP-fractie gaan er van uit dat met dit wetsvoorstel ook de hoogte van de servicekosten zal dalen, omdat bepaalde kosten die nu onterecht als servicekosten gerekend worden, niet meer op zodanige wijze behandeld mogen worden. Verwacht de regering die daling ook, zo nee, waarom niet? En wat zijn de verwachte effecten van het wetsvoorstel op de inkomens van verhuurders?

Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen en excessen te voorkomen. 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. Ik kan de redenering volgen dat als onterecht in rekening gebrachte servicekosten niet meer plaatsvinden, de totale servicekosten kunnen dalen. Het is echter lastig hier in zijn algemeenheid uitspraken over doen.

5.1.2 Administratieve lastendruk

De leden van de NSC-fractie lezen dat door de wijzigingen enerzijds de verwachting is dat het aantal geschillen bij de Huurcommissie daalt en anderzijds dat het zou kunnen dat de handhaving door gemeenten zorgt voor een (tijdelijke) stijging. Deze leden vragen de regering hoe zij, mocht de wijziging een stijging veroorzaken, er voor gaan zorgen dat deze stijging goed opgevangen gaat worden.

De voorgestelde wijzigingen in het systeem van servicekosten hebben onder andere als doel een vereenvoudiging van behandeling van geschillen door de Huurcommissie. Enerzijds is de verwachting dat daarmee het aantal geschillen bij de Huurcommissie op termijn daalt en anderzijds leert de ervaring dat nieuwe wetgeving in het eerste jaar tot een toename van zaken leidt. Dit is echter veelal geen blijvend of structureel effect. Ook geldt dat de mogelijkheden om het voorschot voor de servicekosten te laten toetsen door de Huurcommissie met de Wet betaalbare huur zijn verruimd. De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan zo'n 300 à 400 zaken per jaar extra te verwachten als gevolg van dit wetsvoorstel. Dit is gezien de totale instroomraming van meer dan 21.000 zaken op jaarbasis een beperkte stijging.

De financiering van de Huurcommissie geschiedt jaarlijks op basis van een door de Huurcommissie opgestelde offerte, waarin de verwachte zaaklast en bijbehorende kosten voor het komende jaar inzichtelijk worden gemaakt. In de totstandkoming van dit wetsvoorstel is voorts meermaals overleg gevoerd met de Huurcommissie over de gevolgen voor de organisatie. Ik houd een vinger aan de pols en blijf met de Huurcommissie in gesprek over voldoende capaciteit en financiering, mocht dat nodig zijn om de (beperkte) extra instroom het hoofd te kunnen bieden.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of het klopt dat vereenvoudiging van de servicekosten enkel zou kunnen door de servicekosten compleet uit de huurtoeslag te halen.

Ik herken mij niet in dit standpunt. De Wet vereenvoudiging huurtoeslag²⁵, die reeds in werking is getreden, ziet slechts op de vraag in hoeverre huurders via de huurtoeslag een vergoeding krijgen voor de door hen betaalde servicekosten. Voorliggende herziening is een bredere herziening van de wet- en regelgeving rond het onderwerp servicekosten en houdt geen verband met de huurtoeslag.

Administratieve lasten verhuurders

De leden van de NSC-fractie vragen de regering in welke mate de financiële situatie van de verhuurder geraakt wordt na doorvoering van deze wetswijzigingen.

Doel van de herziening is om ervoor te zorgen dat de huurder beter wordt beschermd tegen verhuurders die ten onrechte servicekosten in rekening brengen en het voorkomen van excessen. 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. Het doel van deze herziening is daarmee niet om – naast modernisering – een wezenlijke aanpassing te doen in de zaken en diensten die als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht, noch een wezenlijke aanpassing te doen in de manier waarop deze moeten worden afgerekend. Verhuurders die in de huidige praktijk handelen binnen de reeds geldende kaders, zullen geen verandering in hun financiële situatie ervaren. Voor verhuurders die zich niet houden aan bestaande kaders, kan dat anders zijn. De kosten om kennis te kunnen nemen van het voorliggende wijzigingsvoorstel en de wijzigingen hieruit toe te kunnen passen zijn naar mijn verwachting zeer gering. Hier is in de memorie van toelichting nader op ingegaan.

5.2 Gevolgen voor de overheid

De leden van de NSC-fractie lezen dat met een limitatieve lijst huurders en verhuurders makkelijker kunnen nagaan of zij voor bepaalde zaken of diensten servicekosten verschuldigd zijn. Deze leden vragen de regering hoe deze limitatieve lijst er inhoudelijk uit ziet. Tevens vragen zij de regering hoe zij ervoor gaat zorgen dat de limitatieve lijst door de werkelijkheid niet achterhaald gaat worden, met welke frequentie de lijst bijgewerkt gaat worden en op welke termijn er een evaluatie plaats zal vinden.

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Daarmee kan de Kamer zich een beeld vormen welke onderdelen op de lijst van servicekosten terecht zijn gekomen. De in het wetsvoorstel en conceptbesluit gekozen formuleringen zijn in lijn met de huidige jurisprudentie en de uitspraken van de Huurcommissie. Daarmee verwacht ik ook dat de gekozen formuleringen toekomstbestendig zijn.

Mocht in de toekomst blijken dat aanpassing van de limitatieve lijst gewenst is, dan vraagt dat een aanpassing van het Besluit servicekosten via de daarvoor geldende procedures. Ik acht het niet waarschijnlijk dat er – op een relatief korte termijn – aanpassingen van het Besluit service-

²⁵ Staatsblad 2024, 425.

kosten nodig blijken te zijn. Het wetsvoorstel kent dan ook geen evaluatiebepaling.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering hoe zij waarborgt dat bij de vaststelling van de hoogte van servicekosten een eerlijke prijs gevraagd en betaald wordt ten aanzien van de geleverde stoffering(en).

Een geconsolideerde versie van het concept van het Besluit servicekosten is met deze nota naar aanleiding van het verslag meegestuurd. Categorie 3 betreft roerende zaken. Hiervoor kan een gebruikersvergoeding in rekening worden gebracht. Ook hierbij geldt het uitgangspunt dat het een redelijke gebruiksvergoeding voor zaken moet zijn. Geleverde stoffering – voor zover roerend – kan een voorbeeld zijn van een roerende zaak in Categorie 3.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering in welke mate deze lijst genoeg bijdraagt aan de handhaafbaarheid voor gemeenten.

Met een limitatief Besluit servicekosten hebben gemeenten een duidelijke lijst met zaken en diensten die als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. Een belangrijke vraag bij de geschillen die in de huidige situatie aan de Huurcommissie worden voorgelegd, is de vraag of een vergoeding kan worden aangemerkt als servicekosten. Deze vraag wordt met voorgestelde wijziging voor alle betrokkenen – huurders, verhuurders, de Huurcommissie én gemeenten – een stuk eenvoudiger te beantwoorden. Vergoedingen voor zaken of diensten staan op de lijst of niet. Kortom, ook de handhaafbaarheid van gemeenten is gediend bij dit wetsvoorstel.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering of en in welke mate deze limitatieve lijst rekening houdt met de redelijkheid van servicekosten voor zorgwoningen bij geclusterd wonen.

De kosten voor het huren van een zorgwoning is onderdeel van de huurprijs. Het WWS biedt hier ruimte voor en kent een puntenopslag van 35% toe als er sprake is van een zorgwoning. Als er aan het wonen relateerde diensten zijn, mogen die in rekening worden gebracht als onderdeel van de servicekosten. Zorgdiensten vallen daar niet onder. Daarvoor kan een losse overeenkomst worden gesloten waarbij artikel 7:264 BW geldt als toetsingskader. Deze losse overeenkomst mag geen niet redelijk voordeel voor verhuurder of een derde opleveren. Als het zorgelement in een gecombineerd contract overheerst, is de huurwetgeving niet van toepassing.

5.2.1 De Huurcommissie

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat voor de uitvoeringskosten die geschillen tussen huurders en verhuurders opleveren dekking wordt gezocht binnen de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze leden vragen de regering om (bij benadering) aan te geven hoe hoog deze uitvoeringskosten zijn en waar eventueel financiële potjes zitten waar dit bedrag uit betaald kan worden.

De voorgestelde wijzigingen in het systeem van servicekosten hebben onder andere als doel een vereenvoudiging van behandeling van geschillen door de Huurcommissie. Enerzijds is de verwachting dat daarmee het aantal geschillen bij de Huurcommissie op termijn daalt en anderzijds leert de ervaring dat nieuwe wetgeving in het eerste jaar tot een toename van zaken leidt. Dit is echter veelal geen blijvend of

structureel effect. Ook geldt dat de mogelijkheden om het voorschot voor de servicekosten te laten toetsen door de Huurcommissie met de Wet betaalbare huur zijn verruimd. De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan zo'n 300 à 400 zaken per jaar extra te verwachten als gevolg van dit voorgenomen wetsvoorstel. Dit is gezien de totale instroomraming van meer dan 21.000 zaken op jaarbasis een beperkte stijging.

De financiering van de Huurcommissie geschiedt jaarlijks op basis van een door de Huurcommissie opgestelde offerte, waarin de verwachte zaaklast en bijbehorende kosten voor het komende jaar inzichtelijk worden gemaakt. In de totstandkoming van dit voorgenomen wetsvoorstel is voorts meermaals overleg gevoerd met de Huurcommissie over de gevolgen voor de organisatie. Ik houd een vinger aan de pols en blijf met de Huurcommissie in gesprek over voldoende capaciteit en financiering, mocht dat nodig zijn om de (beperkte) extra instroom het hoofd te kunnen bieden.

6. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de PVV-fractie lezen in de memorie van toelichting dat huurders hun klachten kunnen indienen bij een daarvoor (door gemeenten) ingericht meldpunt in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Deze leden vragen de regering of alle gemeenten inmiddels al een dergelijk meldpunt operationeel hebben.

Meer dan 99% van de gemeenten heeft momenteel een gemeentelijk meldpunt op grond van de Wet goed verhuurderschap. De gemeente Westland en de gemeente Rozendaal hebben nog geen meldpunt.

7. Advies en consultatie

Adviescollege toetsing regeldruk

De leden van de VVD-fractie vragen zich af op welke punten de memorie van toelichting precies aangepast is, gezien de Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) stelde dat er een nadere onderbouwing nodig is. Kan hier nader op in worden gegaan?

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft geadviseerd om de effectiviteit van het wetsvoorstel nader te onderbouwen door a) een specificatie te geven van de bij de Huurcommissie behandelde geschillen inzake servicekosten en b) toe te lichten in hoeverre het voorstel effectief is gezien sommige categorieën in het Besluit servicekosten een niet-limitatief karakter behouden. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is mede naar aanleiding van het advies van het ATR meer uitgebreid ingegaan op de bij de Huurcommissie behandelde geschillen. Ook is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel meer uitgebreid ingegaan op waarom ik verwacht dat deze wetswijziging effectief bijdraagt aan het terugdringen van onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten. Ook in deze nota naar aanleiding van het verslag is daar op diverse plekken nader op ingegaan.

Het wetsvoorstel wordt door het ATR over het algemeen als werkbaar beschouwd. De ATR heeft wel geadviseerd om specifieke aandacht te besteden aan de implementatie ervan. Het college constateert dat de toelichting niet duidelijk maakt hoe lopende zaken worden afgehandeld. Als reactie op (onder andere) dit advies van het ATR is het overgangs-

recht²⁶ dusdanig ingericht dat lopende zaken bij de Huurcommissie en de rechters kunnen worden afgehandeld naar het oude recht. Tevens kunnen zaken die aanhangig waren gemaakt over servicekosten die in rekening werden gebracht vóór inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel behandeld worden naar het oude recht. Zaken die aanhangig worden gemaakt ná inwerkingtreding van onderhavig voorgenomen wetsvoorstel en die zien op contracten die zijn gesloten na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel zullen worden getoetst worden naar het gewijzigde recht.

Tot slot adviseert het ATR om een kwantitatieve duiding van de lastenvermindering als gevolg van de beoogde wijzigingen voor zowel huurders als verhuurders in het voorstel op te nemen. In hoofdstuk 5 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is mede naar aanleiding van het advies van het ATR nader ingegaan op de gevolgen voor huurders en verhuurders.

De leden van de SGP-fractie vragen op welke wijze tegemoet gekomen is aan de opmerking van de ATR aangaande de overgangsperiode en hoe om wordt gegaan met lopende zaken.

Als reactie op (onder andere) dit advies van het ATR is het overgangsrecht²⁷ dusdanig ingericht dat lopende zaken bij de Huurcommissie en de rechters kunnen worden afgehandeld naar het oude recht. Tevens kunnen zaken die aanhangig waren gemaakt over servicekosten die in rekening werden gebracht vóór inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel behandeld worden naar het oude recht. Zaken die aanhangig worden gemaakt ná inwerkingtreding van onderhavig voorgenomen wetsvoorstel en die zien op contracten die zijn gesloten na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel zullen worden getoetst worden naar het gewijzigde recht.

Uitvoeringstoets Huurcommissie

De leden van de NSC-fractie lezen dat voldoende media-aandacht en het goed informeren van de huurders en verhuurders over deze wijziging gezien wordt als noodzakelijk. Deze leden vragen de regering hoe zij deze aandacht willen gaan realiseren en waarborgen.

Het wetsvoorstel wordt na het doorlopen van de geldende procedures gepubliceerd in het Staatsblad zodat iedereen hier kennis van kan nemen. Ditzelfde geldt voor het Besluit servicekosten. Daarnaast zet ik mij in om laagdrempelig over het beleid, geldende wet- en regelgeving en wijzigingen daarin te communiceren, bijvoorbeeld via Rijksoverheid.nl en Volkshuisvesting.nl. Ook de website van de Huurcommissie speelt hierbij een belangrijke rol. Ik heb niet de verwachting dat het voorliggende voorstel bovengemiddelde uitleg behoeft; actieve verhuurders en huurders(organisaties) zullen er naar verwachting vrij eenvoudig kennis van willen en kunnen nemen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat de Huurcommissie enkele honderden extra zaken per jaar verwacht. Tegelijk zullen de huidige zaken sneller behandeld worden door de voorgestelde wijzigingen, zo menen deze leden. Klopt deze aanname? En wat is het geschatte totaaleffect voor de Huurcommissie?

²⁶ Artikel V van het wetsvoorstel.

²⁷ Artikel V van het wetsvoorstel.

De voorgestelde wijzigingen in het systeem van servicekosten hebben onder andere als doel een vereenvoudiging van behandeling van geschillen door de Huurcommissie. Enerzijds is de verwachting dat daarmee het aantal geschillen bij de Huurcommissie op termijn daalt en anderzijds leert de ervaring dat nieuwe wetgeving in het eerste jaar tot een toename van zaken leidt. Dit is echter veelal geen blijvend of structureel effect. Ook geldt dat de mogelijkheden om het voorschot voor de servicekosten te laten toetsen door de Huurcommissie met de Wet betaalbare huur zijn verruimd. De Huurcommissie geeft in haar uitvoeringstoets aan zo'n 300 à 400 zaken per jaar extra te verwachten als gevolg van dit voorgenomen wetsvoorstel. Dit is gezien de totale instroomraming van meer dan 21.000 zaken op jaarbasis een beperkte stijging.

De redenering dat zaken mogelijk sneller kunnen worden behandeld kan ik op hoofdlijnen volgen. Een belangrijk deel van de geschillen die in de huidige situatie aan de Huurcommissie worden voorgelegd draaien om de vraag óf een vergoeding kan worden aangemerkt als servicekosten. Deze vraag wordt voor alle betrokkenen met voorgestelde wijziging een stuk eenvoudiger te beantwoorden: vergoedingen voor zaken of diensten staan op de lijst of niet. Anderzijds geldt dat de Huurcommissie gehouden is aan een gedegen zaakbehandeling. De behandeling van zaken rond servicekosten is tijdrovend, aangezien beide partijen de gelegenheid dienen te krijgen om hun standpunten naar voren te brengen en stukken in te dienen

7.1 Internetconsultatie

Collectieve rechtsgang

De leden van de D66-fractie merken op dat de regering gehoor geeft aan de mogelijkheid tot een collectieve rechtsgang. Voor deze leden blijft onduidelijk hoe dit in de praktijk gaat uitwijzen. Wordt het bijvoorbeeld mogelijk voor een huurdersvertegenwoordiging op complexniveau om advies te geven op de totale afrekening servicekosten en dit eenvoudiger, wanneer noodzakelijk, namens alle huurders voor te leggen aan de Huurcommissie?

De gewijzigde mogelijkheden om gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken collectief te behandelen, hebben uitsluitend betrekking op geschillen die worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Het is met dit wetsvoorstel aan de (zittings)voorzitter om het oordeel te vellen of gevoegde behandeling plaatsvindt. Het staat huurdersvertegenwoordigers en huurdersorganisaties vrij om individuele huurders, of groepen huurders te adviseren en ondersteunen bij het aanhangig maken van een geschil. Het voorgenomen wetsvoorstel verlaagt de drempel om (eventueel na zo'n advies) een collectieve zaak te starten. Dit kan op grond van het voorgenomen wetsvoorstel al met een minimum van twee huurders, mits het gaat om huurders van een groep woonruimten die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en indien sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken.

Ik zou niet de kant op willen dat alle huurders in een complex worden gebonden aan een collectief geschil; enkel de huurders die zich bij de collectieve zaak voegen en het bijbehorende griffierecht aan de Huurcommissie betalen kunnen met dit wetsvoorstel worden gebonden door de uitspraak. Een uitspraak van de Huurcommissie heeft de vorm van een juridische fictie, hetgeen inhoudt dat deze wordt geacht te zijn overeengekomen tussen partijen. De uitspraak treedt op het punt waar de Huurcom-

missie om een uitspraak is verzocht in de plaats van de huurovereenkomst tussen partijen. Wanneer een huurder zelf niet is betrokken in een procedure bij de Huurcommissie, kan een uitspraak van de Huurcommissie in een geschil tussen verhuurder en een andere huurder in een vergelijkbare situatie, dus niet zomaar op hem van toepassing worden verklaard. Onderliggende reden hiervoor is dat het niet verstandig is om huurders die zich (mogelijk bewust) buiten een collectief geschil hebben gehouden toch te binden aan degene die wel een collectief geschil zijn gestart. Tevens is het lastig voor de Huurcommissie om te beoordelen of een collectieve uitspraak die ziet op alle huurders niet ook negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de huurders die zich niet hebben gemeld bij het geschil. Bij deze groep huurders kan namelijk niet worden nagegaan of er feiten of omstandigheden aanwezig zijn die maken dat een andersluidende uitspraak beter zou passen omdat zij geen partij zijn bij het geschil.

Voorschot, CPI en de Prijzenwet

De leden van de PVV-fractie lezen dat de Huurcommissie beleidsruimte krijgt om het voorschot op grond van een andere berekeningsmethode vast te stellen, indien de moderne consumentenprijsindex tot onredelijke uitkomsten leidt. Deze leden zouden graag van de regering een nadere toelichting willen hebben inzake andere berekeningsmethoden.

De Huurcommissie is er in de huidige situatie, als gevolg van artikel 19 van de Uitvoeringwet huurprijzen woonruimte, aan gehouden de drie voorafgaande kalenderjaren als basis te nemen bij het bepalen van een voorschot voor toekomstige jaren, en de kosten van de voorgaande drie jaar maximaal met de consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen te indexeren. De Huurcommissie is hier ook aan gehouden in het geval dat in redelijkheid door de Huurcommissie verwacht wordt dat de servicekosten in toekomstige jaren (sterk) af zullen wijken van dit bedrag.

De Huurcommissie en de Nederlandse Orde van Advocaten hebben mij geadviseerd de Huurcommissie meer beleidsruimte te geven om het voorschot vast te stellen. Dit voorkomt ook dat huurders na afloop van het betreffende kalenderjaar een nabetaling moeten doen, omdat het voorschot (onnodig) te laag is vastgesteld. Ik heb gehoor gegeven aan dit advies. Verwacht kan worden dat de Huurcommissie alleen in bijzondere gevallen gebruik zal maken van deze beleidsruimte, bijvoorbeeld in een situatie met zeer sterk stijgende energieprijzen zoals dit het geval was in 2022.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel A

De leden van de NSC-fractie lezen dat in dit onderdeel een delegatiegrondslag is opgenomen die de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid biedt om regels op te stellen met de betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten. Deze leden vragen of en in welke mate er richtlijnen en kaders zijn die bepalen in welke situaties de regering deze regels mag opstellen.

Ik heb mij voorgenomen om een dergelijke ministeriële regeling op te stellen. Doel van deze vast te stellen ministeriële regeling is dat er per categorie servicekosten een aantal algemene rekenregels en uitgangspunten

punten komen die aansluiten bij het gelimiteerde karakter van servicekosten. Met het vaststellen van deze berekeningswijzen wordt het vaststellen van servicekosten duidelijker en eenvoudiger. Indien de Kamer onderhavig wetsvoorstel aanneemt, zal ik zo spoedig mogelijk een concept van de ministeriële regeling in consultatie brengen om zo ook de inbreng van de sector op te kunnen halen. In deze ministeriële regeling zal ik mij eerst richten op berekeningsmethoden. Indien het in de toekomst het daarnaast noodzakelijk blijkt om maximumbedragen vast te stellen dan biedt dit wetsvoorstel daarvoor een grondslag.

Artikel II

Onderdeel K

De leden van de NSC-fractie lezen dat de Huurcommissie de bevoegdheid krijgt om af te wijken van de CPI bij het opstellen van het voorschotbedrag aan servicekosten indien zij van oordeel zijn dat toepassing van het CPI niet tot een redelijk voorschot leidt. Deze leden vragen de regering hoe de Huurcommissie toetst of een bedrag tot een redelijk voorschot lijdt.

De Huurcommissie is er in de huidige situatie, als gevolg van artikel 19 van de Uitvoeringwet huurprijzen woonruimte, aan gehouden de drie voorafgaande kalenderjaren als basis te nemen bij het bepalen van een voorschot voor toekomstige jaren, en de kosten van de voorgaande drie jaar maximaal met de consumentenprijsindex voor werknemersgezin te indexeren. De Huurcommissie is hier ook aan gehouden in het geval dat in redelijkheid door de Huurcommissie verwacht wordt dat de servicekosten in toekomstige jaren (sterk) af zullen wijken van dit bedrag.

De Huurcommissie en de Nederlandse Orde van Advocaten hebben mij geadviseerd de Huurcommissie meer beleidsruimte te geven om het voorschot vast te stellen. Dit voorkomt ook dat huurders na afloop van het betreffende kalenderjaar een nabetaling moeten doen, omdat het voorschot (onnodig) te laag is vastgesteld. Ik heb gehoor gegeven aan dit advies. Verwacht kan worden dat de Huurcommissie alleen in bijzondere gevallen gebruik zal maken van deze beleidsruimte, bijvoorbeeld in een situatie met zeer sterk stijgende energieprijzen zoals dit het geval was in 2022.

Artikel VI

De leden van de PVV-fractie lezen dat de regering het ingrijpen op lopende huurovereenkomsten wat betreft servicekosten niet proportioneel acht. Deze leden vragen de regering of zij hier nader op in kan gaan.

De kern van het contractenrecht is dat eenmaal gemaakte afspraken worden nagekomen. Het ingrijpen hierop kan in beginsel alleen worden gedaan indien hiervoor zwaarwegende redenen van algemeen belang aanwezig zijn. Zoals is toegelicht in de memorie van toelichting bij het voorgenomen wetsvoorstel en in deze nota naar aanleiding van het verslag acht ik het huidige kader van servicekosten momenteel voldoende toepasbaar, maar wil ik hierin verduidelijking en versimpelingen aanbrengen zodat het beter toepasbaar wordt. Nu het huidige kader in principe voldoet, acht ik het niet proportioneel om inbreuk te maken op lopende overeenkomsten waarop dit huidige kader op van toepassing is. Huurovereenkomsten die worden gesloten ná inwerkingtreding van dit voorgenomen wetsvoorstel zijn wel onderworpen aan de nieuwe regels rond servicekosten.

De leden van de NSC-fractie lezen dat de wijzigingen op het gebied van servicekosten die dit wetsvoorstel bevat niet van toepassing zijn op lopende huurovereenkomsten. Deze leden vragen de regering of het niet doorvoeren van de wijzigingen op lopende contracten betekent dat de Huurcommissie bij het beoordelen van de bezwaren onderscheid moet gaan maken in hoe zij deze zaken behandelen. Zij vragen de regering daarnaast of zij inzichtelijk kunnen maken in welke mate het oordeel van de Huurcommissie kan verschillen bij de beoordeling van eenzelfde soort zaak voor de lopende contracten en contracten opgesteld na ingang van deze wetswijziging.

Als reactie op (onder andere) dit advies van het ATR is het overgangsrecht²⁸ dusdanig ingericht dat lopende zaken bij de Huurcommissie en de rechters kunnen worden afgehandeld naar het oude recht. Tevens kunnen zaken die aanhangig waren gemaakt over servicekosten die in rekening werden gebracht vóór inwerkingtreding van onderhavig wetsvoorstel behandeld worden naar het oude recht. Zaken die aanhangig worden gemaakt ná inwerkingtreding van onderhavig voorgenomen wetsvoorstel en die zien op contracten die zijn gesloten na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel zullen worden getoetst worden naar het gewijzigde recht.

Uitskomsten in beoordeling door de Huurcommissie in het algemeen zijn niet te voorspellen. Wel zullen lopende zaken getoetst moeten worden naar de huidige, meer open, definitie van servicekosten in artikel 7:237, derde lid, BW luidende «de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte». Nieuwe zaken zullen moeten worden getoetst naar de toekomstige vast te stellen limitatieve lijst uit het Besluit servicekosten.

De leden van de SGP-fractie vragen naar de verwachte datum van inwerkingtreding.

Ik streef ernaar het voorgenomen wetsvoorstel op 1 januari 2026 in werking te laten treden. Dit is uiteraard afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de behandeling in de Tweede Kamer en Eerste Kamer en de wetgevingsprocedure rond het te wijzigingen Besluit servicekosten. De datum van 1 januari 2026 biedt de sector naar verwachting voldoende voorbereidingstijd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

²⁸ Artikel V van het wetsvoorstel.