
156

Wet van 23 april 2025, houdende wijzigingen 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

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is meer duidelijkheid te verschaffen over hetgeen onder servicekosten wordt verstaan teneinde misstanden omtrent het in rekening brengen van servicekosten te voorkomen en enkele verbeteringen aan te brengen in de werkwijze van de huurcommissie;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 237, derde lid, komt te luiden:

3. In deze afdeling wordt verstaan onder servicekosten: de vergoeding voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten.

B

Artikel 258 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid en het derde lid, vervalt «de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt «de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en»;

b. In onderdeel c vervalt «kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en»;

c. In onderdeel d vervalt «de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

C

Artikel 259 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten beloopt het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.

2. In het tweede lid vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

D

In artikel 260, eerste lid, vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

E

Artikel 261 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste en derde lid wordt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter» vervangen door «servicekosten».

2. In het tweede lid wordt «tenminste» telkens vervangen voor «ten minste».

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, tweede lid, vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter».

B

Artikel 4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de onderdelen f en g vervalt telkens «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

2. In onderdeel h wordt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter» vervangen door «servicekosten».

C

In artikel 9, derde lid, wordt na «beloopt» ingevoegd «, tenzij het een verzoek betreft als bedoeld in artikel 9a, eerste of tweede lid».

D

Artikel 9a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Indien binnen een groep van woonruimten die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen sprake is van gelijklopende of nagenoeg gelijklopende verzoeken kunnen deze door de partijen die een woonruimte huren binnen die groep collectief worden ingediend. Die partijen zijn daarbij elk het voorschot op de vergoeding aan de Staat, bedoeld in artikel 7, tweede lid, verschuldigd.

2. In het tweede lid wordt na «voorzitter» ingevoegd «of de zittingsvoorzitter» en wordt na «groep van» ingevoegd «gelijksortige».

E

In het opschrift van paragraaf 7 van hoofdstuk III vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

F

In artikel 17, eerste lid, vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen en».

G

In artikel 17a, eerste lid, vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

H

In het opschrift van paragraaf 8 van hoofdstuk III vervalt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

I

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid vervalt, onder vernummering van het derde en vierde lid tot tweede en derde lid.

2. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:

3. Indien de verhuurder geen overzicht als bedoeld in artikel 7:259, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek aan de huurder heeft verstrekt of indien de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van het formulier, bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, dan wel indien dat formulier onvolledig is ingevuld, stelt de huurcommissie de servicekosten vast op een bij ministeriële regeling vastgesteld bedrag of indien de zaak of dienst door de verhuurder niet is geleverd op € 0.

J

In het opschrift van paragraaf 9 van hoofdstuk III wordt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter» van vervangen door «servicekosten».

K

Artikel 19 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste tot en met derde lid, wordt «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter» telkens vervangen door «servicekosten».

2. In het derde lid vervalt «voor werknemersgezinnen».

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Indien toepassing van het percentage, bedoeld in het derde lid, naar het oordeel van het huurcommissie leidt tot een lager voorschotbedrag dan hetgeen in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten, kan de huurcommissie een ander percentage toepassen dat leidt tot een voorschotbedrag dat in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten.

L

In artikel 29 wordt na «De voorzitter» ingevoegd «of de zittingsvoorzitter».

ARTIKEL III

In de artikelen 3, tweede lid, onderdeel j, en 5a van de Wet op het overleg huurders verhuurder vervalt telkens «kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en».

ARTIKEL IV

In artikel 2, tweede lid, onderdeel e, subonderdeel 5°, van de Wet goed verhuurderschap wordt «volledige kostenspecificatie» vervangen door »overzicht als bedoeld in artikel 259, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek».

ARTIKEL V

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet bij de huurcommissie aanhangige verzoeken worden met toepassing van het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht behandeld door de huurcommissie.

2. Op een verzoek aan de huurcommissie als bedoeld in artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten waarvoor de verhuurder voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de huurder een overzicht van de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten heeft verstrekt binnen de gestelde termijn van zes maanden als bedoeld in artikel 7:259, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, is het vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht van toepassing.

ARTIKEL VI

Na artikel 208g van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208ga

De artikelen 237, derde lid, 258, eerste en tweede lid, 259, eerste en tweede lid, 260, eerste lid, en 261, eerste lid, van Boek 7 zoals die door de Wet van 23 april 2025 houdende wijzigingen 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 (Stb. 2025, 156) zijn komen te luiden, zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.

ARTIKEL VII

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, 23 april 2025

Willem-Alexander

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

Uitgegeven de *dertiende* juni 2025

De Minister van Justitie en Veiligheid,
D.M. van Weel