

## KAN MIJN VERHUURDER DE SERVICEKOSTEN ZOMAAR AANPASSEN?

**U woont in een studentenwoning en uw verhuurder heeft aangegeven de servicekosten te willen aanpassen. Mag hij dit zomaar doen en welke regels zijn hieraan verbonden?**

Wanneer u een kamer of woning huurt, kan uw verhuurder boven op de kale huurprijs een voorschot op de servicekosten in rekening brengen. In deze blog leggen we uit welke regels er verbonden zijn aan servicekosten.

### Besluit servicekosten

Volgens de wet wordt onder servicekosten het volgende verstaan “de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte”. Welke zaken en diensten in ieder geval aangemerkt dienen te worden als servicekosten, is opgenomen in het Besluit servicekosten. Dit is echter geen gelimiteerde lijst, wat betekent dat er geen zaken of diensten zijn uitgesloten. Het is dus mogelijk dat er zaken of diensten aan de servicekosten worden toegevoegd die hier niet onder vallen. Volgens het Besluit servicekosten mogen in ieder geval de onderstaande zaken en diensten worden meegerekend in de servicekosten:

- Warmtevoorzieningen
- Elektriciteit, gas en water
- Roerende zaken, zoals beweegbaar keukenapparatuur of een beweegbare kachel
- Kleine herstellingen
- Huisvuil
- Huismeester in het kader van toezicht en veiligheid
- Signaallevering voor radio, televisie, computer en dergelijke)
- Elektronische apparatuur, zoals apparatuur voor videobewaking en alarmering, verzekeringen
- Gemeenschappelijke ruimten
- Administratiekosten

Zie [Besluit servicekosten](#) voor meer informatie.

De kosten die u als huurder precies betaalt, dienen in de huurovereenkomst vastgelegd te zijn. Daarbij is vaak ook aangegeven voor welk gedeelte van de kosten u dient te betalen.

### Verhoging servicekosten

Op grond van de wet gelden er geen specifieke regels omtrent het verhogen van de servicekosten. Dit betekent dat, afhankelijk van hetgeen in de huurovereenkomst is opgenomen, de servicekosten wel of niet verhoogd kunnen worden. Het is dus mogelijk om met wederzijds goedvinden, door zowel u als huurder als uw verhuurder, de servicekosten te verhogen. Hiervoor zal een overeenkomst tussen u en uw verhuurder nodig zijn.

Hoewel de servicekosten niet zomaar verhoogd kunnen worden, is een verhoging van het voorschotbedrag naar aanleiding van het veranderen van het servicepakket op grond van de wet wel mogelijk. Het servicepakket omvat het totaal van de levering van zaken en diensten, ofwel alle servicekosten bij elkaar. Het gaat hierbij om zaken of diensten die

slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, zoals het vervangen van een centraal gestookte verwarming of het vervangen van enkele ramen door dubbel glas, kortom het renoveren van een woning. Wanneer tenminste 70% van de huurders met de wijziging heeft ingestemd, zijn alle huurders hieraan gebonden. Indien één van de huurders het hier niet mee eens is, kan hij binnen acht weken schriftelijk een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Deze acht weken beginnen te lopen vanaf het moment dat de huurder van deze overeenstemming op de hoogte is gesteld.

Over het algemeen is het dus niet mogelijk voor de verhuurder om de servicekosten zomaar te verhogen. Dit moet óf met goedkeuring door een meerderheid van de huurders, wanneer het gaat om het servicepakket, óf in overleg met u als huurder.

#### Verandering regelgeving

Zoals hierboven is aangegeven, zijn er op dit moment geen zaken of diensten uitgesloten als het gaat om de term servicekosten. Uit recente overheidsdocumenten blijkt het voornemen om de huurder te beschermen tegen misbruik door de verhuurder en het betalen van te hoge servicekosten voor zaken en diensten die niet als servicekosten gerekend mogen worden. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening is voornemens om de lijst van zaken en diensten die als servicekosten berekend mogen worden te limiteren in het Besluit Servicekosten en onderzoekt of het mogelijk is om maximale bedragen aan de servicekosten te koppelen.

Heeft u een vraag over dit onderwerp of een andere juridische kwestie? Neem gerust contact met ons op, wij helpen u graag verder.