Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

BESLISNOTA

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000812627

Datum
3 oktober 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Wonen

Bijlage(n)
5

Aan	M VRO
Van	CZW/W&L

nota

Aanbieden wetsvoorstel modernisering servicekosten aan TK

Aanleiding
Uw voorganger heeft een wetsvoorstel ter herziening van het stelsel van servicekosten voor huurwoningen naar de RvS gestuurd ter advisering. De RvS heeft positief op het voorstel geadviseerd (blanco advies). Daarom wordt u nu gevraagd het wetsvoorstel aan de TK aan te bieden.

Geadviseerd besluit
U wordt gevraagd:
- Akkoord te gaan met het wetsvoorstel aanbieden aan de TK;
- Indien u hiermee akkoord gaat:
    - Het nader rapport (bijlage) te ondertekenen;
    - De memorie van toelichting (bijlage) op het wetsvoorstel te ondertekenen.

Kern
- De wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten is in de kern helder, maar in praktijk blijkt dat het huidig instrumentarium onvoldoende is om oneigenlijk gebruik van servicekosten te voorkomen. Doel van dit wetsvoorstel is om meer duidelijkheid te verschaffen voor verhuurders, huurders en de toepassingspraktijk over hetgeen als servicekosten in rekening mag worden gebracht. Daarmee kan het aantal geschillen terug worden gebracht en de handhaving door gemeenten worden vereenvoudigd. Hiermee kan de huurder ook beter wordt beschermd tegen servicekosten die ten onrechte in rekening worden gebracht of servicekosten die in rekening worden gebracht die geen relatie hebben met de daadwerkelijk gemaakte kosten.
- Kern van deze herziening:
    - Er komt een limitatieve lijst met categorieën van servicekosten (amvb). Dit zorgt er voor dat expliciet duidelijk wordt wat wél en wat niet als servicekosten in rekening kan worden gebracht. Met een limitatieve lijst kunnen huurders en verhuurders makkelijker nagaan of zij voor bepaalde zaken of diensten servicekosten verschuldigd zijn. Doel hiervan is geschillen over zaken die evident niet als servicekosten kunnen worden aangemerkt te voorkomen en de huurprijsbescherming te verbeteren. Om tot een limitatieve lijst te kunnen komen dient eerst het Burgerlijk Wetboek te worden gewijzigd met onderhavig wetsvoorstel. Indien de TK het wetsvoorstel aanneemt kan de amvb naar de RvS voor advies. De stukken hiervoor ontvangt u op dat moment.

Het bestaande Besluit servicekosten heeft een niet-limitatief karakter. Een niet-limitatieve lijst wekt ten onterechte de indruk dat verhuurders kosten aan huurders kunnen doorberekenen die niet kwalificeren als servicekosten. Doel van dit wetsvoorstel is helderheid te verschaffen.
  - Het geldende uitgangspunt dat de servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten zijn die tevens een redelijke vergoeding voor de geleverde service zijn, wordt meer expliciet tot uitdrukking gebracht in het Burgerlijk Wetboek.
  - Er wordt een wijziging doorgevoerd op grond waarvan het mogelijk is om in een ministeriële regeling regels vast te stellen met betrekking tot de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten.
  - De Huurcommissie krijgt de bevoegdheid om uitspraak te doen over het voorschot van alle servicekosten. In de huidige situatie kan alleen het voorschot aan nutsvoorzieningen worden getoetst door de Huurcommissie en kunnen de (overige) servicekosten alleen na de eindafrekening aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Dit onderscheid maakt de uitvoering onnodig ingewikkeld.
  - De mogelijkheden om collectief een geschil bij de Huurcommissie te starten worden versoepelt.
  - Het wordt voor de Huurcommissie makkelijker om, wanneer de verhuurder verzuimt in strijd met de wet een afrekening vast te stellen, deze afrekening vast te stellen op basis van normbedragen.
  - Enkele andere (technische) verbeteringen.
  - Het nieuwe regime omtrent de servicekosten is enkel van toepassing op nieuwe huurovereenkomsten.

Naast dat hiermee het risico op onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten wordt teruggedrongen, is tevens de verwachting dat het voor verhuurders en huurders makkelijk wordt om te kunnen bepalen wat onder de noemer servicekosten mag worden geschaard. Ook kan hierdoor de toepassingspraktijk bij gemeenten, Huurcommissie en rechtspraak rond servicekosten worden vereenvoudigd.

Politieke context

- In een motie van de leden Grinwis en Beckerman van 22 februari 2023 heeft de Kamer gevraagd om te komen tot een scherpere afbakening van het Besluit servicekosten om oneigenlijk gebruik van servicekosten tegen te gaan. (TK 2022/2023, 26 130, nr. 39).
- In een motie van het lid Beckerman is op 3 april 2024, gevraagd om nieuwe mogelijkheden uit te werken voor kleinere collectieve procedures bij de Huurcommissie. Dit is onderdeel van voorliggende wetswijzing m.b.t. servicekosten.
- Uw voorganger heeft de Kamer op 4 juli 2023 per brief geïnformeerd over uw inzet de wet- en regelgeving rond servicekosten te herzien.
- De Wet betaalbare huur (Wbh) is door de Tweede Kamer geamendeerd. Het amendement zorgt dat *alle* huurders toegang zouden krijgen tot de Huurcommissie met betrekking tot de servicekosten.
- De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is in 2023 door de Tweede Kamer geamendeerd. Het amendement zorgt ervoor dat gemeenten een handhavende taak hebben gekregen m.b.t. de servicekosten. Gemeenten hebben nadrukkelijk verzocht om het maken van een limitatieve lijst.

Uitvoering
De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoetst gedaan. De input van de uitvoeringstoetst is, waar dit past binnen de beleidsdoelen, overgenomen. De huurcommissie is hierbij nauw betrokken geweest.

Communicatie
In samenwerking met communicatie wordt een persbericht op gesteld. Deze kan uitgaan op het moment dat het wetsvoorstel aan de Kamer wordt aangeboden. De inhoud van het bericht wordt separaat met u afgestemd.
Op het moment dat de wet daadwerkelijk in werking treedt, wordt er via Rijksoverheid.nl en Volkshuisvesting.nl voorlichting gegeven over de inhoud en werking van de nieuwe wet- en regelgeving.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Nader rapport	Ter ondertekening
2	Wetsvoorstel en memorie van toelichting	Ter ondertekening memorie van toelichting.
3	Uitvoeringstoets Huurcommissie	Ter informatie
4	Memo KvdK	Ter informatie
5	Memo griffie TK	Ter informatie