



BRES

**INFORMATIE
SERVICEKOSTEN**

Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn kosten die een verhuurder in rekening brengt voor extra diensten en voorzieningen waar jij als huurder gebruik van maakt. Deze kosten komen bovenop de kale huur en moeten betrekking hebben op wonen. Denk bijvoorbeeld aan schoonmaak- en onderhoudskosten (alleen onderhoudskosten die onder kleine herstellingen vallen) maar bijvoorbeeld ook aan gas, water en licht. Van deze kosten wordt vooraf een schatting gemaakt en deze worden daarom in eerste instantie als voorschot in rekening gebracht. Jaarlijks, vóór 1 juli (zes maanden na afloop van het kalenderjaar) dient de verhuurder een berekening te maken van de daadwerkelijk gemaakte kosten en deze aan de huurder te overhandigen. De verhuurder mag geen winst maken over deze kosten, maar zij mogen wel administratiekosten rekenen (5% van de kosten inclusief BTW, minimaal €7,50 en maximaal €75). Indien de kosten lager zijn uitgevallen, krijg je als huurder geld terug. Indien de kosten hoger zijn uitgevallen, dien je als huurder bij te betalen.

Zie voor meer informatie de website van de [Rijksoverheid](#).

Uitleg voorschotten servicekosten

De verhuurder mag maandelijks een voorschot op de servicekosten vragen. Dit is een schatting van de werkelijke kosten die later worden afgerekend en worden maandelijks bij je huur opgeteld. De verhuurder mag de hoogte van het voorschot aanpassen, maar moet daarbij wel transparant zijn en onderbouwd kunnen aantonen waarom de wijziging nodig is. Op dit moment bepaalt DUWO de voorschotten tussen 15 maart en 30 april, op basis van de kosten uit het voorgaande jaar.

Welke rechten/mogelijkheden heb je als huurder?

- Bij een late afrekening (na 1 juli) kun je je verhuurder een brief sturen of mailen met de vraag waar de afrekening blijft. Mocht je na 3 weken nog geen reactie hebben, dan kun je de [huurcommissie](#) inschakelen. Zij bepalen dan hoeveel je van de afrekening moet betalen.
- Een verhuurder mag niet zomaar voor alles servicekosten rekenen. Op de website van de huurcommissie staat een duidelijk overzicht van waar een verhuurder wel servicekosten voor mag rekenen.

Een verhuurder mag bijvoorbeeld ook absoluut geen winst maken op servicekosten.

- Zaken waarvoor een huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog eens als servicekosten in rekening worden gebracht. Want dan zou er tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat er al tot de kale huurprijs hoort. [Het gaat dan o.a. om:](#)
 - Zogenoemd verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
 - Aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
 - Openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
 - Herstel van schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
 - Onroerendzaakbelasting (ozb);
 - Premie voor de opstalverzekering;
 - Beheer en administratiekosten van de woonruimte;
 - Kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.



- Op de [website](#) van het juridisch loket kun je een aantal voorbeeldbrieven raadplegen indien je het niet eens bent met bijvoorbeeld servicekostenafrekening, of wanneer je het servicekostenoverzicht wilt inzien.
- Mits de afrekening van het jaar daarvoor met jou is gedeeld en als daaruit blijkt dat de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de voorschotten, dan mogen de nieuwe voorschotten worden verhoogd.
Indien de verhuurder een nieuwe post onder de servicekosten wilt opnemen, dan dient zij daarvoor van 70% van de bewoners toestemming te krijgen. Ook als de verhuurder bijvoorbeeld het schoonmaakpakket wilt in- of uitbreiden kan dan niet zonder toestemming van de huurders.
- Als huurder kun je zelf ook met 70% instemming het pakket servicekosten aanpassen. Bijvoorbeeld als je zelf de schoonmaak op je wilt nemen.