

Aan Huurdersraad Hef Wonen
Betreft **Servicekosten en de rechten van bewonerscommissies**
Kenmerk
Status Ter informatie
Datum 26-1-2026
Van Suzanne Schuitemaker
CC

In appartementengebouwen met gemeenschappelijke verkeersruimten is vrijwel altijd sprake van servicekosten (elektra, schoonmaak, (wijk)huismeester). Omdat in die gebouwen vaak sprake is van een bewonerscommissie, vormen servicekosten naast onderhoud een belangrijk onderwerp van overleg. In de praktijk krijgen veel bewonerscommissies de concept-afrekening ter controle toegestuurd, krijgen zij inzage in de rekeningen of krijgen de rekeningen of grootboekoverzichten gewoon toegestuurd. Daarnaast is ook de kwaliteit van de geleverde service (met name de schoonmaak) is belangrijk onderwerp in het overleg met de verhuurder.

Wetgeving

Zowel in het Burgerlijk Wetboek als in de Overlegwet ligt de regelgeving over servicekosten vast. Het Burgerlijk Wetboek is gericht op de rechten van individuele huurders, de Overlegwet vooral op bewonerscommissies en huurdersverenigingen.

De belangrijkste regels in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:259 tot en met 7:261 BW) over servicekosten zijn:

1. De service en de kosten ervan moeten met de huurder zijn overeengekomen. Meestal gebeurt dit in de huurovereenkomst of in een aparte bijlage (allonge) bij de huurovereenkomst.
2. Alleen werkelijke kosten mogen worden doorberekend.
3. De afrekening moet vóór 1 juli na afloop van een kalenderjaar aan de huurders worden verstuurd. Helaas zijn er geen sancties als de afrekening te laat is. Geen afrekening betekent echter ook geen mogelijkheid tot verhoging van het voorschot.
4. Elke huurder heeft recht op inzage. En elke bewonerscommissie dus ook.
5. Het voorschot mag alleen worden verhoogd als uit de afrekening blijkt dat de kosten hoger zijn of als uitbreiding van de service is overeengekomen.
6. Voor wijzigingen van de service is 70% instemming nodig van de huurders. Voor vrije sectorwoningen geldt dat 100% instemming nodig is.

De belangrijkste regels in de Overlegwet over servicekosten zijn:

1. Recht op informatie die rechtstreeks te maken heeft met het wooncomplex en de woonomgeving, zowel voor huurders, bewonerscommissies als huurdersorganisaties.
2. Recht op advies bij wijziging van beleid, alleen voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties.
3. Recht op overleg, eventueel met een ingehuurd deskundige.
4. In een samenwerkingsovereenkomst kunnen meer bevoegdheden worden vastgelegd, bijvoorbeeld over het verstrekken van gegevens, initiatieven vanuit de bewonerscommissie de frequentie van het overleg e.d..

Beleidsboek Servicekosten van de huurcommissie

De huurcommissie heeft beleidsboeken over alle onderwerpen waarover je een procedure bij de huurcommissie kunt starten. Zo ook over de servicekosten. Je kunt tot twee jaar na het moment dat de verhuurder een afrekening had moeten verstrekken een procedure over de servicekosten starten bij de huurcommissie. Na die periode kan de verhuurder geen geld meer vorderen en de huurder geen geld meer terugkrijgen.

Periode afrekening	Uiterste afrekendatum	Uiterste verzoekdatum
2022	30 juni 2023	30 juni 2025
2023	30 juni 2024	30 juni 2026
2024	30 juni 2025	30 juni 2027
2025	30 juni 2026	30 juni 2028

Bij vrije sectorhuurders geldt een termijn van 5 jaar in plaats van 2 jaar.

Uitzondering daarop zijn huurders die vanaf 1-7-2024 in een middenhuurwoning of vrije sectorwoning zijn gaan wonen. Zij kunnen ook bij de huurcommissie terecht voor de servicekosten en hebben te maken met de bovenstaande 2 jaar.

Blokverwarming

Een grote servicekostenpost die veel vragen oproept is de blokverwarming. Omdat deze woningen geen eigen gasmeter hebben, kunnen bewoners niet inschatten hoeveel energie ze gebruiken. Ook als er radiatormetertjes zijn geplaatst, ontvangen ze pas na een jaar een afrekening waaruit blijkt hoeveel energie er is verbruikt en welk aandeel zij moeten betalen. Daarnaast kunnen oude verwarmingsinstallaties slecht regelbaar zijn of dichtgeslibde leidingen hebben waardoor de warmte niet goed over alle radiatoren verdeeld wordt en er veel meer energie verbruikt wordt (tot wel 20% meer). Sinds 2020 is waterzijdig inregelen bij het plaatsen of vervangen van een cv-ketel verplicht. Bestaande installaties blijven echter achter. Vraag de verhuurder daarom wanneer de installatie voor het laatst waterzijdig is ingeregeld.

Servicekosten en huurtoeslag

De huurtoeslag op servicekosten vervalt per 1-1-2026, waardoor de huurtoeslag in appartementencomplexen lager wordt. Gemiddeld gaat dit om ca. € 20,- per maand. Gelukkig stijgt de algemene huurtoeslag wel met € 7,58 per maand, maar in de meeste gevallen is dit onvoldoende om het gemis aan huurtoeslag over servicekosten op te vangen.

Deze wijziging is voor huurders en verhuurders reden om na te gaan of er op de servicekosten zou kunnen worden bezuinigd. Bijvoorbeeld door;

- Zonnepanelen op het dak te leggen om de collectieve elektrakosten te verminderen;

- Te controleren of de capaciteit van de stroomaansluiting van de gemeenschappelijke ruimte niet te hoog is. Hoe lager het stroomverbruik, hoe lager de capaciteit van de aansluiting kan zijn en hoe lager de vaste kosten;
- In woongebouwen met zelfstandige woningen met één centrale stroomaansluiting te controleren of er niet teveel energiebelasting wordt betaald, omdat de verhuurder (of VvE) is vergeten teruggave van energiebelasting aan te vragen bij de Belastingdienst;
- De schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten weer zelf te gaan doen of een goedkoper schoonmaakbedrijf in de arm te nemen;
- Minder uren huismeester of wijkbeheerder.

Uiteraard kan dan ook worden gekeken naar besparingen op de andere servicekosten. Den daarbij aan:

- Het zelf uitvoeren van (een deel van het) groenonderhoud;
- Het zelf vervangen van lampen;

En wellicht nog veel meer, afhankelijk van de situatie en van de bereidheid van bewoners om in en om het woongebouw zelf iets te doen. In ieder geval hebben de huurdersorganisaties van Ymere met Ymere een werkgroep servicekosten opgericht om voorbeelden voor besparing te verzamelen en anderen te inspireren.