

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1949

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *servicekosten* (ingezonden 4 februari 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), (ontvangen 3 maart 2022).

Vraag 1

Kunt u aangeven welke regels er gelden rondom het in rekening brengen van servicekosten bovenop de kale huur? Kunt u daarbij ingaan op hoe vrij verhuurders zijn om kosten onder het mom van servicekosten in rekening te brengen bij huurders?

Antwoord 1

Verhuurders hebben in het algemeen de vrijheid om bij de woning een keuze te maken voor de met de woning aan te bieden leveringen en diensten. Dit is anders in het geval van woningcorporaties. Daarvoor gelden wettelijke eisen aan de taken die zij op zich mogen nemen. Zo geldt bij woningcorporaties dat zij bij de levering van diensten aan de eigen bewoners niet in oneigenlijke concurrentie treden met andere maatschappelijke organisaties of marktpartijen die deze diensten aanbieden.

Voor hetgeen kan worden aangeduid als servicekosten gelden wettelijke regels. Het gaat daarbij met name om de artikelen 7: 233 en 237 BW. Deze bepalingen komen erop neer, dat er geen servicekosten in rekening worden gebracht voor onroerende onderdelen van de woning. Een verhuurder kan dus bijvoorbeeld geen servicekosten vragen voor een verhuurd vertrek van de woning; hij kan dat vertrek wel in rekening brengen via de huurprijs. Inzake de hoogte van de servicekosten is met name 7: 259 BW van belang. Deze bepaling geeft aan, dat het bedrag voor de servicekosten een redelijke vergoeding moet betreffen, en dat de verhuurder elk jaar een overzicht van de kosten verstrekt.

In het gereguleerd huursegment kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden indien hij het niet eens is met de in rekening gebrachte servicekosten. Het beleid van de huurcommissie houdt in, dat in dat geval de kosten worden opgevraagd bij de verhuurder. Uitgangspunt is dus, dat de huurcommissie uitgaat van de reëel gemaakte kosten.

Vraag 2

Hoe kijkt u aan tegen verhuurders die adverteren met de kale huurprijs terwijl door servicekosten en andere bijkomende kosten de werkelijke huur veel hoger ligt dan geadverteerd?

Antwoord 2

Ik vind het onwenselijk als huurders verrast worden doordat zij moeten vaststellen dat zijn in werkelijkheid totaal veel meer voor een huurwoning moeten betalen dan in eerste instantie is aangegeven. Met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap streef ik ondermeer naar een helder en transparant selectieproces, het schriftelijk vastleggen van de afspraken in de huurovereenkomst, conform wettelijke vereisten en het verstrekken van duidelijke en begrijpelijke informatie aan de huurder over diens rechten en plichten.

Vraag 3

Bent u op de hoogte van gevallen waarbij projecten zijn gestart die een lage (kale) huurprijs beloven en door hoge servicekosten toch veel te duur zijn voor starters of studenten?

Antwoord 3

Nee. Ik ben niet op de hoogte van gevallen zoals aangegeven in de vraag. Zoals ik aangaf in mijn antwoord op vraag 2 vind ik dergelijke gevallen echter onwenselijk. Ik verwacht dan ook dat het wetsvoorstel Goed verhuurderschap leidt tot de nodige mogelijkheden om hiertegen op te treden.

Vraag 4

Waarom heeft het kabinet het voornemen om de bij de hoogte van de huurtoeslag de servicekosten niet meer mee te nemen? Waarom bezuinigt u via deze weg op huurders?

Antwoord 4

De huurprijs die wordt gebruikt voor de berekening van het huurtoeslagbedrag is de zogenaamde rekenhuur. Deze bestaat uit de kale huur en vier specifieke servicekostposten: 1) kosten voor schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, 2) kosten energie voor gemeenschappelijke ruimten (niet de eigen woning), 3) kosten voor de huismeester en 4) kosten voor dienst- en recreatieruimten. Voor elk van deze vier kostenposten kan maximaal € 12,- per maand bij de subsidiabele huurprijs worden opgeteld, dus in totaal maximaal € 48,- per maand.

Het niet meer meenemen van de servicekosten in de huurtoeslagberekening is op een aantal punten een vereenvoudiging. Zo moet de burger deze kostenposten apart opgeven bij de aanvraag, waarbij de burger soms eerst moet uitzoeken welk deel van hun servicekosten ze mogen opgeven, en jaarlijks aanpassen als deze bij een huurverhoging wijzigen. Dit is een extra belasting voor de burger en vergroot de kans op fouten bij het invullen van de huurtoeslagaanvraag. Daarnaast is het niet meer meenemen van servicekosten een vereenvoudiging voor Belastingdienst Toeslagen, omdat zij niet meer hoeven te controleren op de hoogte en aanwezigheid van de servicekosten. Dit is dan ook geen reden meer voor een mogelijke terugvordering. Tot slot is er een verschil bij het systeem van passend toewijzen door corporaties en de toekenning van huurtoeslag.

Het passend toewijzen gaat uit van de kale huur (exclusief servicekosten), terwijl de huurtoeslagberekening dus uitgaat van de rekenhuur zijnde kale huur met bepaalde subsidiabele servicekosten. Dit kan ertoe leiden dat de woning wel wordt toegewezen, maar dat de rekenhuur te hoog is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Dit levert verwarring en ongewenste grensgevallen op. Met het weghalen van de servicekosten uit de huurtoeslag is de rekenhuur voortaan gelijk aan de kale huur en verdwijnen de onduidelijkheid en de grensgevallen.

Het niet meer subsidiëren van de servicekosten is onderdeel van een breder pakket van vereenvoudigingen in de huurtoeslag en de maatregel om het wettelijk minimumloon te verhogen. Er wordt nog gekeken naar de precieze uitwerking van de maatregelen en daar worden natuurlijk de gevolgen voor de huurders in meegenomen.

Vraag 5

Deelt u de mening dat services die nu onder servicekosten vallen bij bepaalde verhuurders, bijvoorbeeld atelierskosten, geen noodzakelijke kosten zijn en dat een huurder het recht moet hebben om geen gebruik te maken van deze services? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Ik ben van mening dat een verhuurder er voor kan kiezen om een woning te verhuren in combinatie met een atelier. Hij kan vervolgens via de servicekosten leveringen en diensten in rekening brengen die zijn verbonden aan dat atelier. Een verhuurder mag dan alleen servicekosten in rekening brengen die een redelijke vergoeding betreffen van de gemaakte kosten. Een huurder kan bezwaar maken tegen de servicekosten bij de verhuurder.

Vraag 6

Wat is uw oordeel over een bij vragensteller bekend voorbeeld van een atelierwoning, waarmee werd geadverteerd voor € 633,25,- maar er onverwacht hoge servicekosten bijkwamen van € 326,50,-? Wat is hierover uw oordeel? Is er een maximum aan door te berekenen servicekosten?

Antwoord 6

Zie mijn antwoord op vraag 2: ik vind het ongewenst dat verhuurders zodanig adverteren dat dit tot verrassingen leidt op het moment dat de huurovereenkomst wordt afgesloten.

Inzake het maximum van de servicekosten verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 1.

Vraag 7

Bent u bereid om een minder ruime definitie van servicekosten vast te stellen zodat alleen zaken die een verhuurder noodzakelijkerwijs moet doorberekenen aan een huurder hierin passen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Ik ben niet bereid om een minder ruime definitie van servicekosten vast te stellen. De maatregelen die zich richten op de hoogte van de servicekosten vind ik voldoende om de belangen van een huurder te borgen. Wel wil ik de positie van de huurder verbeteren om een goed inzicht te krijgen in het hetgeen de huurovereenkomst met zich meebrengt. Hierop richt ik mij met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap.