

Welke servicekosten moet ik betalen?

Naast de "kale" huur die mijn verhuurder maandelijks aan mij in rekening brengt zie ik ook een bedrag aan "voorschot servicekosten" opgenomen staan. Wat zijn servicekosten eigenlijk en welke soort kosten mogen er wel, of juist niet, aan mij worden doorberekend door de verhuurder?

Antwoord

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurders levert. Als de verhuurder de rekeningen betaalt voor gas, water en elektra, de woonruimte heeft gemeubileerd, onderhoud doet dat wettelijk voor rekening van de huurder is of het trappenhuis schoonmaakt, mag hij de kosten van deze 'service' aan de huurder doorberekenen. De kosten behoren werkelijk door de verhuurder te zijn gemaakt en dienen redelijk te zijn om te mogen worden doorberekend.

Meest voorkomende servicekosten

De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor leveringen en diensten die hij zelf eerst betaalt en daarna verrekent met de huurder(s). De meest voorkomende servicekosten zijn:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten in een flat of appartementencomplex;
- elektriciteit gemeenschappelijke ruimten;
- verwarming van woningen (als er blokverwarming is in het wooncomplex);
- onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder is (de 'kleine herstellingen'), bijvoorbeeld ontstoppen binnenriolering, onderhoud aan geiser of boiler, schoorsteenvegen en dakgoten schoonmaken. De verhuurder mag de kosten hiervan alleen doorberekenen als de huurder deze klusjes ook zelf zou kunnen doen;
- glasverzekering;
- kosten van de huismeester, voor zover die taken verricht die in het belang zijn van de huurder;
- btw over service waarvoor de verhuurder ook btw heeft moeten betalen;
- administratiekosten.

Onderdeel van kale huurprijs

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Dat is in ieder geval:

- het verhuurdersonderhoud, waaronder onderhoud aan lift, hydrofoor, stortkoker en overige mechanische installaties;
- aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting (ozb) en het rioolrecht;
- de premie voor de opstalverzekering;
- beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- de kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.