Huurdersvereniging De Vijfhoek
https://devijfhoek.com

Servicekosten vanaf 1 januari 2027

Een praktische gids voor huurders

Wat verandert er door de Wet modernisering servicekosten?
Wat betekent dit voor bestaande en nieuwe huurcontracten?
En welke kosten voor een huismeester of buurtbeheerder mogen worden doorberekend?

Uitgave voor bewoners en huurders. Deze gids geeft algemene informatie; de beoordeling van een concrete afrekening hangt af van de huurovereenkomst, de geleverde diensten en de toepasselijke regels.

Inhoud

- 1. Wat zijn servicekosten?
- 2. De Wet modernisering servicekosten vanaf 1 januari 2027
- 3. Bestaande en nieuwe huurcontracten: wat is het verschil?
- 4. De acht categorieën servicekosten
- 5. Huismeester of buurtbeheerder?
- 6. Welke personeelskosten kunnen worden doorberekend?
- 7. Uw rechten en wat u kunt doen bij onduidelijkheid
- 8. Checklist voor het controleren van de afrekening
- 9. Begrippen en aandachtspunten

1. Wat zijn servicekosten?

Servicekosten zijn vergoedingen voor zaken en diensten die de verhuurder naast het gebruik van de woning levert. Denk bijvoorbeeld aan schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, elektriciteit voor algemene voorzieningen of bepaalde diensten van een huismeester. Servicekosten zijn iets anders dan de kale huurprijs.

De verhuurder moet de kosten kunnen onderbouwen. In de regel betaalt een huurder een voorschot en ontvangt hij jaarlijks een afrekening waarin de werkelijke kosten en de verdeling daarvan worden toegelicht. Een verhuurder mag niet zomaar winst maken op servicekosten.

2. De Wet modernisering servicekosten vanaf 1 januari 2027

De Wet modernisering servicekosten treedt op 1 januari 2027 in werking. De wet vernieuwt de wettelijke regeling voor servicekosten en moet duidelijker maken welke kosten als servicekosten kunnen gelden en hoe deze moeten worden berekend en verdeeld. De precieze uitwerking kan mede afhangen van uitvoeringsregels en het beleid van de Huurcommissie.

Belangrijk voor huurders: kijk niet alleen naar de naam van een kostenpost. Vraag welke dienst daadwerkelijk is geleverd, door wie, gedurende welke periode en hoe het bedrag is berekend. De feitelijke werkzaamheden en de toepasselijke regels zijn bepalend.

3. Bestaande en nieuwe huurcontracten: wat is het verschil?

Onderwerp	Contract van vóór 1 januari 2027	Contract vanaf 1 januari 2027
Toepasselijk regime	In beginsel blijven de bestaande wettelijke afspraken en regels van toepassing, met de overgangsregels uit de wet.	De nieuwe wettelijke regeling is van toepassing.
Bestaande afspraken	Een verhuurder kan niet zonder meer eenzijdig alle bestaande afspraken vervangen door het nieuwe regime.	De servicekosten moeten passen binnen de nieuwe wettelijke categorieën en regels.
Voorschotten en afrekening	Controleer de jaarlijkse afrekening en de onderbouwing volgens de regels die voor het contract gelden.	De nieuwe regels geven een vernieuwd kader voor berekening, verdeling en toetsing van servicekosten.

Onderwerp	Contract van vóór 1 januari 2027	Contract vanaf 1 januari 2027
Wat kunt u doen?	Vraag om een specificatie en controleer of de kosten volgens de toepasselijke regels zijn berekend.	Vraag om een specificatie per categorie en controleer de verdeling en berekening.

Let op: overgangsrecht kan per onderdeel verschillen. De datum van het huurcontract is belangrijk, maar bij een concrete kwestie moeten ook eventuele latere wijzigingen, afspraken en de exacte wettelijke overgangsbepalingen worden bekeken.

4. De acht categorieën servicekosten

De nieuwe regeling werkt met acht hoofdcategorieën. Hieronder staan ze in gewone taal samengevat. De precieze toelaatbaarheid en berekening hangen af van de wet, uitvoeringsregels en de concrete situatie.

Categorie	Voorbeelden / toelichting
1. Verwarming en koeling	Kosten voor collectieve verwarming of koeling die aan de woning worden geleverd.
2. Gas, water en elektriciteit	Levering van nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld voor algemene ruimten of individueel verbruik als dit via de verhuurder loopt.
3. Roerende zaken	Gebruik of levering van bepaalde verplaatsbare zaken die bij de woning of gemeenschappelijke voorzieningen horen.
4. Kleine herstellingen	Bepaalde kleine werkzaamheden die volgens de toepasselijke regels voor rekening van de huurder kunnen komen, voor zover ze als service worden geleverd en doorberekening is toegestaan.
5. Toezicht, beveiliging en afval	Diensten zoals toezicht of beveiliging en bepaalde afvalgerelateerde diensten, binnen de wettelijke grenzen.
6. Signaallevering	Kosten voor het leveren van een signaal of aansluiting, bijvoorbeeld voor televisie of andere signalen, indien aan de voorwaarden is voldaan.
7. Verzekering en fondsvorming	Bepaalde verzekeringskosten of bijdragen aan een fonds, uitsluitend voor zover de wet en de voorwaarden dit toestaan.
8. Administratie	Administratieve werkzaamheden die samenhangen met de servicekostenafrekening, binnen de daarvoor geldende grenzen.

De categorie-indeling betekent niet dat elke kostenpost automatisch mag worden doorberekend. De verhuurder moet kunnen aantonen dat de dienst is geleverd en dat de kosten binnen de wettelijke voorwaarden vallen.

5. Huismeester of buurtbeheerder?

Een huismeester en een buurtbeheerder zijn niet automatisch hetzelfde, hoewel hun werkzaamheden elkaar gedeeltelijk kunnen overlappen.

Wat doet een huismeester?

Een huismeester werkt meestal in of rond één woongebouw of een beperkt aantal complexen. Werkzaamheden kunnen zijn: toezicht houden op gemeenschappelijke ruimten, technische gebreken signaleren, vervuiling of schade melden en kleine praktische taken uitvoeren of coördineren.

Wat doet een buurtbeheerder?

Een buurtbeheerder richt zich doorgaans op de leefbaarheid in een groter gebied of meerdere wooncomplexen. Denk aan contact met bewoners, het signaleren van overlast, het ondersteunen van bewonersinitiatieven en contact onderhouden met organisaties in de buurt. De precieze taken verschillen per verhuurder.

6. Welke personeelskosten kunnen worden doorberekend?

Niet de functienaam, maar de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden zijn doorslaggevend. Een verhuurder kan personeelskosten niet zonder meer volledig als servicekosten aan huurders doorberekenen. Alleen het deel dat betrekking heeft op toegestane, daadwerkelijk geleverde diensten en dat volgens de toepasselijke regels mag worden toegerekend, kan mogelijk in rekening worden gebracht.

- Werkzaamheden in het woongebouw die rechtstreeks verband houden met een toegestane dienst kunnen mogelijk (gedeeltelijk) meetellen.
- Algemene taken voor leefbaarheid in de wijk, beleid, verhuur of beheer van de verhuurder zijn niet automatisch servicekosten.
- Als een medewerker verschillende soorten werkzaamheden uitvoert, moet de verhuurder de kosten zorgvuldig en controleerbaar uitsplitsen.
- Vraag om de taakomschrijving, urenregistratie, het gehanteerde uurtarief en de verdeelsleutel.

Voorbeeld

Als een medewerker een deel van de week schoonmaak en toezicht in een wooncomplex verzorgt en de rest van de tijd buurtactiviteiten organiseert in een groter gebied, volgt daar niet uit dat alle loonkosten aan de bewoners van dat complex mogen worden doorberekend. De verhuurder moet het relevante deel onderbouwen en volgens de regels toerekenen.

7. Uw rechten en wat u kunt doen bij onduidelijkheid

- Vraag jaarlijks om een gespecificeerde afrekening van de servicekosten en om inzage in de onderliggende bewijsstukken.
- Controleer of de afrekening aansluit op de diensten die daadwerkelijk zijn geleverd.
- Vraag hoe kosten zijn verdeeld over woningen en waarom juist die verdeelsleutel is gebruikt.
- Maak schriftelijk en gemotiveerd bezwaar als posten onduidelijk of onjuist lijken.
- Komt u er met de verhuurder niet uit, vraag dan advies bij een huurteam, juridisch loket of de Huurcommissie. Welke route openstaat, hangt onder meer af van het type huur en de aard van het geschil.

Collectief optreden

Als meerdere huurders dezelfde vragen hebben over een servicekostenpost, kan het nuttig zijn om de vragen gezamenlijk en schriftelijk aan de verhuurder te stellen. Bewaar afrekeningen, brieven, e-mails en eventuele antwoorden.

8. Checklist: controleer uw servicekostenafrekening

Controlepunt	Wat controleert u?
Jaar en periode	Gaat de afrekening over de juiste kalenderperiode en uw juiste woning?
Specificatie	Zijn alle kostenposten afzonderlijk benoemd en toegelicht?
Bewijsstukken	Kunt u facturen, contracten, berekeningen of andere onderbouwing inzien?
Werkelijke dienst	Is de dienst daadwerkelijk geleverd en heeft uw woning er gebruik van kunnen maken?
Personeelskosten	Zijn taken, uren, uurtarief en verdeling duidelijk en controleerbaar?
Verdeling	Is uitgelegd hoe de kosten over woningen of bewoners zijn verdeeld?
Voorschot	Is het betaalde voorschot verrekend met de werkelijke kosten?
Vragen of bezwaar	Heeft u onduidelijkheden schriftelijk aan de verhuurder voorgelegd?

9. Vragen die u aan de verhuurder kunt stellen

- Welke concrete werkzaamheden vallen onder deze servicekostenpost?
- Wie voert de werkzaamheden uit en op welke locaties?
- Hoeveel uren zijn aan ons woongebouw besteed?
- Welk uurtarief en welke verdeelsleutel zijn gebruikt?
- Welke werkzaamheden zijn algemene buurtbeheertaken en welke zijn diensten voor ons complex?
- Kunt u de facturen, urenregistratie en berekening ter inzage geven?

10. Belangrijke aandachtspunten

Deze gids is bedoeld als praktische uitleg voor huurders en is geen vervanging van de wettekst of individueel juridisch advies. De regels voor servicekosten zijn in beweging rond 1 januari 2027. Bij een geschil is het verstandig de actuele wet- en regelgeving, de officiële informatie van de Huurcommissie en de eigen huurovereenkomst te raadplegen. Ga niet uitsluitend af op de functietitel van een medewerker of op de naam van een kostenpost.

Bronnen om te raadplegen

- Wetten.overheid.nl – actuele wettekst en inwerkingtredingsbepalingen van de Wet modernisering servicekosten.
- Huurcommissie – informatie over servicekosten, jaarlijkse afrekening en procedures.
- Rijksoverheid – uitleg over huur en servicekosten.

Huurdersvereniging De Vijfhoek

Deze gezamenlijke uitgave bundelt informatie over de modernisering van de servicekosten en de vraag welke werkzaamheden van een huismeester of buurtbeheerder mogelijk in servicekosten mogen worden opgenomen.

Versie: november 2026