

Welke servicekosten mag een verhuurder in rekening brengen?

De overheid heeft bepaald welke servicekosten verhuurders mogen rekenen en hoe ze dat moeten doen. Er zijn acht soorten servicekosten die bij wonen kunnen horen. Hieronder lees je welke dat zijn. Je leest ook welke regels er gelden voor het berekenen van deze kosten.



Over de nieuwe regels

- Deze nieuwe regels gelden voor huurcontracten voor woonruimte die vanaf 1 januari 2027 worden gesloten.
- Verhuurders en huurders mogen samen afspreken om deze regels ook te gebruiken voor een bestaand huurcontract (van vóór 1 januari 2027). Dit kan bijvoorbeeld met een extra afspraak bij het huurcontract.

Voor nieuwe en bestaande huurcontracten geldt:

- De verhuurder mag alleen servicekosten in rekening brengen voor service die hij met de huurder heeft afgesproken.
- Alleen daadwerkelijk gemaakte servicekosten mogen worden gerekend. In het Besluit servicekosten staat welke servicekosten de verhuurder mag berekenen.
- De verhuurder moet uitleggen hoe de kosten zijn berekend. De huurder heeft recht op inzage bewijs (bijvoorbeeld een factuur) en recht op uitleg.
- De verhuurder is verplicht om elk jaar een duidelijk overzicht van de servicekosten (een jaarafrekening) aan de huurder te verstrekken. De verhuurder moet dit overzicht binnen een half jaar na afloop van het kalenderjaar aan de huurder geven.
- Denkt een huurder dat hij of zij te veel betaalt? Dan kan de huurder in de meeste gevallen naar de Huurcommissie. Op de website van de Huurcommissie staat uitgelegd wanneer een zaak kan worden gestart bij de Huurcommissie. Ook kan de huurder een melding doen bij de gemeente als de verhuurder zich niet aan de regels houdt.



De verhuurder mag onderstaande servicekosten in rekening brengen:



1. Warmte en koude

Dit zijn de kosten voor het verwarmen en het koelen van de woning, en de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw. Ook de levering van warm water hoort hierbij. Is er sprake van een gemeenschappelijke installatie? Dan valt dat onder deze categorie. Het maakt niet uit welke brandstof wordt gebruikt.



Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De verhuurder mag vaste en variabele kosten berekenen.
- Vaste kosten zijn kosten waar gebruiksgedrag geen invloed op heeft. Denk aan warmte voor gemeenschappelijke ruimten of bijvoorbeeld netbeheerkosten. Deze vaste kosten worden verdeeld per woonruimte, op basis van een gelijke verdeling of op basis van de oppervlakte.
- Variabele kosten zijn afhankelijk van het gebruik van de huurder. Deze worden berekend op basis van gebruik. Hiervoor worden meters gebruikt.
- De kosten voor de roerende warmtemeters mag de verhuurder in rekening brengen. Deze zijn een onderdeel van de vaste kosten.
- Zijn er geen meters? Of werken deze niet? Dan moet de verhuurder uitleggen hoe de verdeling van de kosten is gemaakt.
- De kosten voor het kopen en onderhouden van een verwarmingsinstallatie of een installatie die voor koeling zorgt, mogen niet zomaar als servicekosten aan de huurder worden doorberekend als die installatie onderdeel is van het onroerend goed.



2. Elektriciteit, gas en water

Dit zijn de kosten voor elektriciteit, gas en water in de woning en gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw. Maar alleen wanneer de verhuurder elektriciteit, gas en/of water aan de huurder (door)levert. Heeft de huurder zelf een contract heeft afgesloten met een energiebedrijf en/of het waterbedrijf? Dan levert de verhuurder die service niet en mag hij dus ook geen servicekosten in rekening brengen.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De verhuurder mag vaste en variabele kosten berekenen. Vaste kosten zijn kosten waar gebruiksgedrag geen invloed op heeft. Denk aan energie en water in gemeenschappelijke ruimten en de kosten voor de meters die het verbruik meten. Deze vaste kosten worden verdeeld per woonruimte, op basis van een gelijke verdeling.
- Variabele kosten zijn afhankelijk van het gebruik van de huurder. Deze worden berekend op basis van gebruik. Hiervoor worden meters gebruikt.
- Bij roerende zonnepanelen mag de verhuurder de kosten voor aanschaf en onderhoud doorberekenen volgens de regels van 'Roerende zaken (meubels, stoffering, apparaten en andere spullen)'. Kosten voor onroerende zonnepanelen mogen niet via de servicekosten worden verrekend.
- De kosten voor de roerende meters mag de verhuurder in rekening brengen. Deze zijn een onderdeel van de vaste kosten.
- Zijn er geen meters? Of werken deze niet? Dan moet de verhuurder uitleggen hoe de verdeling van de kosten is gemaakt.



De verhuurder mag onderstaande servicekosten in rekening brengen:



3. Roerende zaken (meubels, stoffering, apparaten en andere spullen)

Dit zijn kosten voor het gebruik van meubels, stoffering, apparaten en andere spullen, die door de verhuurder geleverd zijn. Deze meubels en andere spullen kunnen zowel in de woning als in gemeenschappelijke ruimtes staan.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- Voor roerende zaken zoals meubels, stoffering en apparaten mag de verhuurder een gebruiksvergoeding rekenen via de servicekosten.
- De gebruiksvergoeding bestaat uit de afschrijvingskosten. Deze zijn gebaseerd op de aanschafkosten, plus eventuele leverings- en montagekosten en de kosten voor onderhoud.
- Gemeenschappelijke ruimte? De kosten voor spullen in de gemeenschappelijke ruimte worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimten dat er gebruik van kan maken.
- De gebruiksvergoeding voor roerende brandbeveiligingsmiddelen, zoals brandblussers en blusdekens, en beveiligingscamera's mag voor maximaal 50% (volgens de beschreven berekeningsmethode) worden doorbelast aan de huurder.
- Gaan spullen stuk, zonder dat huurder daar schuld aan heeft, dan zijn de kosten voor reparatie of vervanging voor de verhuurder. Bij schuld van de huurder kunnen partijen die met elkaar afrekenen buiten de afrekening van de servicekosten om.



4. Klein herstel en schoonmaak

Dit zijn kosten voor kleine herstellingen die de verhuurder uitvoert. Denk aan het vervangen van een lamp of ramen wassen. Normaal gesproken zijn kleine herstellingen – zoals het vervangen van een lamp – de verantwoordelijkheid van de huurder. Huurder en verhuurder mogen met elkaar afspreken dat de verhuurder kleine herstellingen uitvoert. Dan worden ze in rekening gebracht via de servicekosten.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De verhuurder mag alleen kosten rekenen voor kleine herstellingen als is afgesproken dat de verhuurder de kleine herstellingen voor de huurder uitvoert (bijvoorbeeld in de huurovereenkomst). Alleen kleine herstellingen die in het Besluit kleine herstellingen worden genoemd mogen worden gerekend.
- De kosten bestaan uit arbeidskosten: het aantal gewerkte uren vermenigvuldigd met het uurtarief, plus materiaalkosten.
- Vindt de kleine herstelling in de gezamenlijke ruimte plaats? Dan worden de kosten gelijk verdeeld over het aantal woonruimten dat gebruik kan maken van de ruimte.
- Het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten valt ook in deze categorie. De verhuurder mag hier kosten voor rekenen.
- De kosten voor het schoonmaken van ramen die de huurder zelf kan bereiken, mogen als servicekosten worden doorberekend.
- De kosten voor het schoonmaken van ramen die de huurder niet zelf kan bereiken, zijn altijd voor rekening van de verhuurder. Die kosten mogen niet als servicekosten worden doorberekend. Het is ook niet toegestaan om de ramen tijdelijk bereikbaar te maken (bijvoorbeeld door middel van een hoogwerker) om toch kosten te kunnen doorrekenen.



De verhuurder mag onderstaande servicekosten in rekening brengen:



5. Toezicht, beveiliging en vuil

Dit zijn kosten voor een veilig gebouw, toezicht, alarmmeldingen, post(pakketten) en afvalafvoer.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De werkelijke kosten voor diensten in het kader van toezicht, beveiliging en vuil kunnen via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht. Deze taken kunnen door een huismeester worden uitgevoerd.
- Deze kosten bestaan uit arbeidskosten: het aantal gewerkte uren vermenigvuldigd met het uurtarief, plus materiaalkosten.
- Voor spullen die je als huurder gebruikt, zoals vuilcontainers of pakketkluisen, geldt een aparte gebruiksvergoeding volgens de regels van 'Roerende zaken (meubels, stoffering, apparaten en andere spullen)'.
- Voor materialen die alleen door de huismeester of beveiligers worden gebruikt, zoals een zaklamp, vallen de kosten onder materiaalkosten van 'toezicht, beveiliging en vuilnis'.



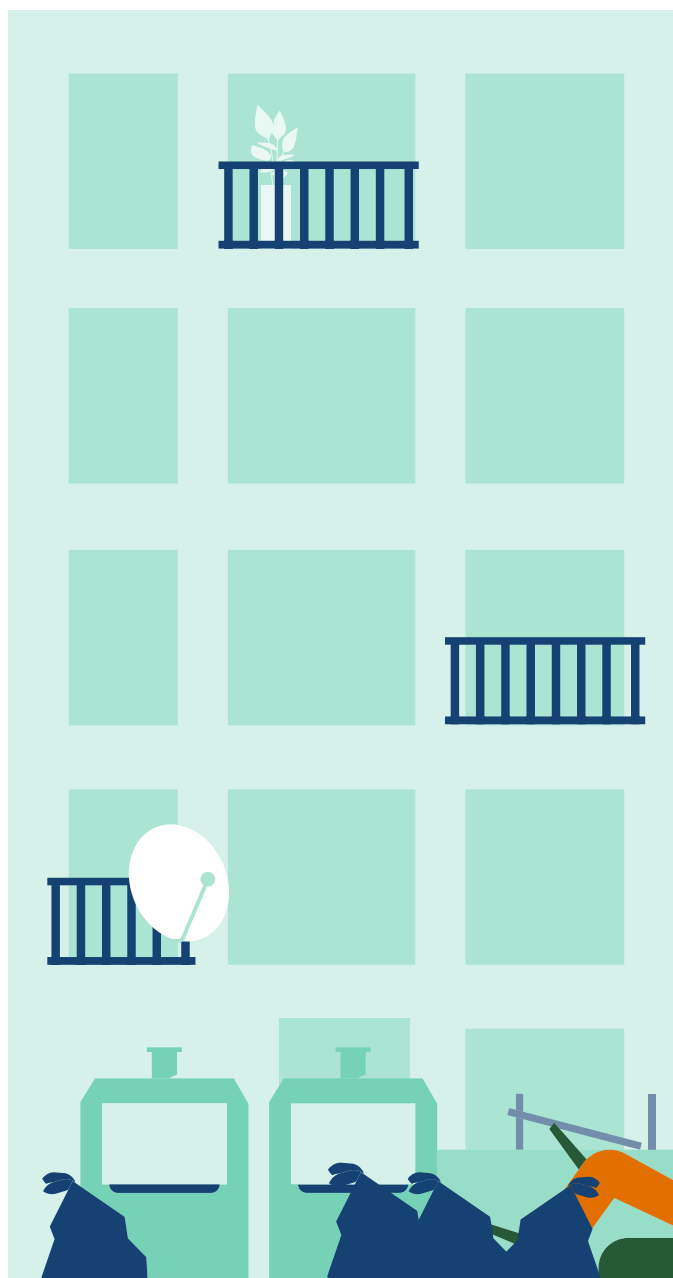
6. Abonnement televisie en internet

Dit zijn kosten voor abonnementen en apparatuur voor radio, tv, internet en de alarmtelefoon in de lift.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De abonnementskosten mogen worden gerekend. Dit is het bedrag dat de verhuurder betaalt aan de signaalleverancier.
- De kosten voor elektronische apparatuur voor het opvangen en het doorleveren van het signaal vallen onder de regels van roerende zaken (zie categorie 'Roerende zaken (meubels, stoffering, apparaten en andere spullen)').

- Als meerdere woningen of gemeenschappelijke ruimtes gebruik maken van het signaal, dan worden de kosten gelijk verdeeld over die woonruimten.
- Kosten voor een alarmlijn van de lift mogen verdeeld worden over de woningen waarvoor de lift beschikbaar is gesteld.
- Signaallevering die gebruikt wordt voor toezicht of beveiliging valt onder de regels van 'toezicht, beveiliging en vuil'.



De verhuurder mag onderstaande servicekosten in rekening brengen:



7. Verzekeringen en fondsen

Dit zijn kosten voor een verzekering (voor roerende zaken die de verhuurder ter beschikking stelt) of spaarpotjes (fondsen) voor klein onderhoud en schade. Dat mag alleen als dat risico voor rekening van de huurder komt, zoals een glasfonds of ontstopningsfonds.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- Een klein onderhoudsfonds is toegestaan om de kosten voor werkzaamheden die in het Besluit kleine herstellingen staan eenvoudig te kunnen verrekenen.
- De bijdrage aan het fonds mag maximaal €6 per maand zijn.
- De totale omvang van het onderhoudsfonds mag niet groter zijn dan drie keer de jaarbijdragen van alle huurders voor wie dat fonds geldt.
- Als de gemaakte onderhoudskosten de omvang van het fonds overstijgen, dan kan het restbedrag niet alsnog bij de huurder in rekening worden gebracht.
- De kosten voor de inboedelverzekering worden gelijk verdeeld over het aantal woonruimten dat voordeel heeft van deze verzekering.
- Een fonds kan alleen worden doorberekend als daarmee een risico wordt afgedekt dat tot de verplichtingen van de huurder behoort.

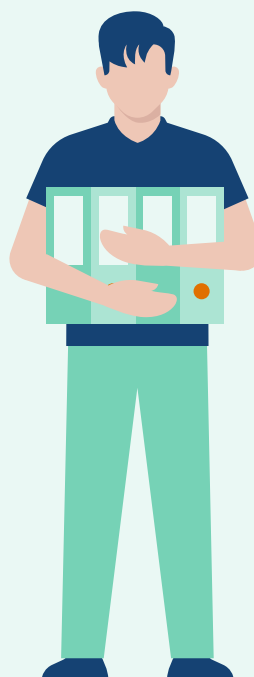


8. Administratiekosten

Dit zijn kosten voor het bijhouden en verdelen van servicekosten.

Dit zijn de belangrijkste regels voor de berekening:

- De verhuurder mag administratiekosten rekenen voor het opstellen van de afrekening van de servicekosten.
- Voor administratiekosten geldt een limiet. De verhuurder mag maximaal 2% van de kosten voor warmte, koude en gas, water, elektra en 5% van de andere servicekosten rekenen als administratiekosten.
- Er mag per kalenderjaar per woning €7,50 aan administratiekosten worden gerekend, ook als dit hoger is dan de genoemde maximumpercentages.
- Het totaal aan administratiekosten mag per woning niet meer dan €75 per kalenderjaar zijn.



Dit is een uitgave van

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Directie Wonen

september 2026