

## Servicekosten woonruimte: Kan de VVE-bijdrage worden doorbelast aan de huurder?



Regelmatig komt het voor dat een verhuurder de VVE-bijdrage doorbelast aan zijn huurder als onderdeel van de servicekosten, maar is dit eigenlijk wel toegestaan? Zo werd in een [recente uitspraak](#) van de Amsterdamse kantonrechter bijvoorbeeld bepaald dat een verhuurder ten onrechte de VVE-bijdrage van 200 euro per maand als servicekosten bij haar huurder in rekening had gebracht. Dit had tot gevolg dat de verhuurder maar liefst €5500 aan onverschuldigde VVE-bijdragen aan de huurder terug moest betalen. Toch is hiermee niet gezegd dat een VVE-bijdrage nooit kan worden doorbelast aan een huurder. Wanneer kan de VVE-bijdrage wel worden doorbelast aan de huurder en wanneer niet?

### Niet een-op-een doorberekenen VVE-kosten

In de bovenstaande casus had de verhuurder in de huurovereenkomst opgenomen dat de huurder een maandelijkse vergoeding verschuldigd was ten aanzien van de 'servicekosten VVE'. De rechter was echter van oordeel dat VVE-kosten niet zonder meer een-op-een aan een huurder kunnen worden doorberekend. VVE-kosten mogen slechts aan een huurder worden doorberekend voor zover deze direct zijn gerelateerd aan het gebruik van de woning.

Een verhuurder doet er dan ook beter aan deze VVE-kosten nader te specificeren om duidelijk te maken dat het wel degelijk om gebruikskosten gaat. Men kan niet volstaan met louter een kostenpost 'servicekosten VVE', nu servicekosten voor de VVE normaliter niet geheel uit gebruikskosten zullen bestaan. Overigens dient aangetekend te worden dat in deze rechtszaak de verhuurder ook naderhand niet kon aantonen dat het om gebruikskosten ging.

In sommige gevallen zal het voor een verhuurder zelf ook niet direct duidelijk zijn uit welke specifieke bedragen de maandelijkse afdracht aan de VVE bestaat. In dat geval zal men bij de VVE een nadere kostenspecificatie moeten opvragen om te kunnen achterhalen welke onderdelen daarvan men kan doorberekenen aan de huurder. En de huurder heeft dus ook recht op een dergelijke kostenspecificatie.

## **Welke kosten binnen de VVE-bijdrage kan een verhuurder doorberekenen?**

Voorbeelden van kosten die men aan de huurder kan doorberekenen zijn:

- Stookkosten
- Glasbewassing van ramen waar de bewoner zelf niet zonder risico bij kan
- Elektraverbruik van gemeenschappelijke ruimten
- Schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten
- Vegen van schoorstenen en afvoerkanalen

## **Welke kosten binnen de VVE-bijdrage kan een verhuurder niet doorberekenen?**

Voorbeelden van kosten die men niet aan de huurder kan doorberekenen zijn:

- Benodigde onderhoudskosten voor het complex (Men kan hier bijvoorbeeld denken aan onderhoud aan de lift en/of aanwezige verlichtingsinstallaties)
- Reparaties aan het complex

## **Hoe deze kosten door te belasten aan de huurder?**

In het geval een verhuurder bepaalde VVE-kosten aan de huurder wil doorbelasten dient men deze kosten ten eerste te benoemen en overeen te komen in de huurovereenkomst. Vervolgens is de verhuurder wettelijk verplicht de huurder jaarlijks een gespecificeerd(!) overzicht van deze servicekosten te verstrekken (artikel 7:259 lid 2). De huurder mag van de verhuurder verlangen dat de kosten worden onderbouwd met overzichten van rekeningen. Het is een verhuurder niet toegestaan om winst te maken op doorbelaste kosten. Een verhuurder mag dus niet meer in rekening brengen voor gebruikskosten dan dat het in werkelijkheid gekost heeft.

Het verstrekken van het jaarlijkse servicekostenoverzicht dient uiterlijk te gebeuren binnen zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar. Kortom vóór 1 juli dient de verhuurder de huurder een overzicht te hebben verstrekt met de kosten van het voorgaande kalenderjaar. Daarnaast is het verstrekken van een servicekostenoverzicht noodzakelijk indien een verhuurder het voorschotbedrag wil verhogen (artikel 7:261).

Kortom indien gebruikskosten zijn opgenomen in uw VVE-afracht, kunnen deze kosten doorberekend worden aan uw huurder mits dit in de huurovereenkomst is afgesproken. Verstrek vervolgens tijdig en jaarlijks een duidelijk en gespecificeerd servicekostenoverzicht. Als de huurder het niet eens is met de servicekosten dan kan In geval van niet-geliberaliseerde huur de huurcommissie en anders de kantonrechter worden verzocht om een oordeel over de servicekosten.

Ginio Beij

Heeft u nog meer vragen over het doorberekenen van servicekosten of andere vragen?

Neemt u dan gerust contact op met **M2 Advocaten**.