

Servicekostenprocedure bij Huurcommissie gewijzigd

Als je de jaarafrekening voor je servicekosten te hoog vindt of als je geen jaarafrekening hebt gekregen, kun je als sociale huurder bij de Huurcommissie terecht. Daarbij gelden sinds juli dit jaar wel een aantal nieuwe spelregels.



Eerst een brief

Je moet je verhuurder voortaan eerst schriftelijk laten weten dat je het niet eens bent met de servicekostenafrekening (of het voorschotbedrag voor gas-water-elektra). In de brief zet je ook wat je redenen daarvoor zijn en dat je in overleg wilt. Je moet je verhuurder dan drie weken de tijd geven om te reageren. Als je verhuurder niet reageert of niet in overleg wil, kun je een procedure 'Jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen' starten bij de Huurcommissie.

Ook schriftelijk de jaarafrekening opvragen

Ook als je niet op tijd een jaarafrekening hebt ontvangen (doorgaans vóór 1 juli voor de servicekosten over het voorafgaande kalenderjaar), moet je je verhuurder eerst schriftelijk vragen om de afrekening alsnog op te sturen. Reageert je verhuurder niet binnen drie weken op je verzoek? Dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Die bepaalt dan hoeveel je moet betalen.

Modelbrief beschikbaar

Zonder die schriftelijke stap, neemt de Huurcommissie je verzoek niet in behandeling. De Huurcommissie heeft een modelbrief voor huurders op haar website beschikbaar gesteld om deze stap te vergemakkelijken.

Ook extra schriftelijke stap voor verhuurders

Ook aan de verhuurderskant is een schriftelijke stap ingevoerd. De Huurcommissie heeft een invulformulier voor de verhuurder gemaakt zodat die zijn administratie met betrekking tot de werkelijk gemaakte servicekosten op orde moet brengen, voordat de Huurcommissie de zaak in behandeling neemt.

Zaken sneller afhandelen

Aanleiding voor de procedurewijziging was voor de Huurcommissie om servicekostengeschillen sneller af te kunnen handelen. Ook wilde de Huurcommissie zorgen dat verhuurders bij een servicekostengeschil hun huiswerk zouden doen. Steeds vaker gooiden verhuurders hun ongeadministreerde rekeningen voor servicekosten bij de Huurcommissie over de schutting, wat de commissie buitengewoon veel werk opleverde.

Zittingsleden niet gehoord

Het bestuur van de Huurcommissie heeft tot deze procedurewijziging besloten, zonder eerst de zittingsleden van de Huurcommissie om advies te vragen. Huurcommissielid Fred Fens is het er niet mee eens: 'De wet geeft aan dat een verhuurder binnen zes maanden na het servicejaar de huurder een afrekening moet verstrekken. De huurder kon zonder de verhuurder eerst in gebreke te stellen naar de Huurcommissie om een uitspraak te vragen over de servicekosten. Door de huidige procedurewijziging moet de huurder nu eerst naar de verhuurder en dan ook nog schriftelijk om de afrekening vragen. Veel huurders zijn niet zo schrijfvaardig en zullen dit niet zo snel doen. Ik vind de wijziging daarom ongepast. De Huurcommissie vindt snelle afhandeling en minder zaken kennelijk belangrijker dan toegankelijkheid voor sociaal zwakkere mensen. Op deze manier wordt de Huurcommissie een bureaucratische instelling en dat was toch nooit de bedoeling.'

Reactie Woonbond

De bezwaren van de heer Fens zijn zeer begrijpelijk. De Woonbond vindt dat de zittingsleden eerst om advies gevraagd had moeten worden. Maar gezien de wettekst van artikel 7:260 van het *Burgerlijk Wetboek* is het niet zo vreemd dat een huurder eerst bij de verhuurder aan moet kloppen voordat een procedure wordt opgestart. Lid 1 luidt:

'Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.'

In de wet stond dus al dat de huurder en verhuurder eerst moeten proberen om er samen uit te komen, voordat de huurder naar de Huurcommissie stapt.

Vervaltermijn

Er is een vervaltermijn bij servicekosten waarbij je (bijvoorbeeld) tot uiterlijk 30 juni 2022 de servicekostenafrekening van 2019 voor kunt leggen aan de Huurcommissie. Als een huurder pas tegen het einde van deze termijn een brief aan de verhuurder stuurt en vervolgens nog drie weken moet wachten, dan is hij mogelijk al te laat. De Woonbond adviseert in zulke gevallen om de brief aan de verhuurder te sturen en meteen daarna al de procedure bij de Huurcommissie op te starten.

Bron: Woonbond
5 november 2021