Controleer je servicekosten

Huren en recht Veel huurders betalen een voorschot voor servicekosten aan hun verhuurder. Uiterlijk 30 juni 2026 moet je de jaarafrekening krijgen over de kosten van 2025.



Twee huurders controleren de servicekosten

Voor servicekosten geldt dat de verhuurder alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening mag brengen. Om te kunnen controleren of je niet te veel betaald hebt, is het dus van belang om een duidelijke jaarafrekening te krijgen, waar per post in staat welke kosten er gemaakt zijn.

Geen afrekening ontvangen?
Weigert de verhuurder om (tijdig) een jaarafrekening te sturen? Via de Huurcommissie kun je dat alsnog afdwingen. Je kunt ook bij de Huurcommissie terecht als je een onvolledige of onduidelijke afrekening hebt gekregen. Tot twee jaar nadat je de jaarafrekening had moeten ontvangen, kun je hier een procedure over starten. Voor de afrekening over 2025, die je uiterlijk 30 juni 2026 hoort te krijgen, heb je dus tot 1 juli 2028 de tijd.

Ook vrijesector en midden huur
Iedereen met een sociale huurwoning kan de Huurcommissie inschakelen. Maar ook vrijesectorhuurders en midden huurders kunnen geschillen over servicekosten aan de Huurcommissie voorleggen.

Voor een bindende uitspraak van de Huurcommissie is daarbij wel de voorwaarde dat je huurcontract is ingegaan op of na 1 juli 2024.

Online college over servicekosten
Ben je lid van de Woonbond en heb je vragen over servicekosten? Doe dan gratis mee aan het online college over servicekosten, op donderdag 11 juni vanaf 11 uur. Als je de live-uitzending bekijkt kun je vragen stellen via de chat. Maar ook als je niet live kunt kijken is het de moeite waard om aan te melden. Iedereen die heeft ingeschreven krijgt na afloop van de live-uitzending ook een terugkijklink. Daarmee is de opname nog 90 dagen terug te kijken, op een moment dat het jou schikt.

Bron: Woonbond
4 juni 2026

Lees meer over hoe je je servicekosten kunt controleren.

Hoe check je de servicekosten?

Huren en geld Als je een woning huurt in een flatgebouw of appartementencomplex betaal je naast huur ook servicekosten. Wat moet je weten over die kosten? En wat kun je doen als de rekening niet klopt?

Schoonmaak van het trappenhuis, onderhoud van gemeenschappelijk groen, een huismeester. Kosten voor verlichting, glasbewassing en verwarming van de centrale hal. Als flat- of appartementsbewoner betaal je voor dit soort zaken een voorschot servicekosten.

Je verhuurder mag op servicekosten geen winst maken. De kosten moeten ook redelijk zijn. En de verhuurder hoort de afrekening op tijd te sturen. Vóór 1 juli moet je de afrekening krijgen over de (werkelijk gemaakte) servicekosten van vorig jaar.

Hoe check je de servicekosten?

1. Als je servicekosten hebt, check dan of je de afrekening op tijd kreeg. De afrekening over 2025 hoort uiterlijk 30 juni 2026 door jou ontvangen te zijn.

2. Niks gekregen? Vraag de afrekening schriftelijk bij de verhuurder op. Heb je na 3 weken nog niks ontvangen, dan kun je de Huurcommissie of kantonrechter inschakelen (stap 6/7/8).

3. Controleer of de afrekening klopt en alleen werkelijk gemaakte kosten in rekening brengt. Dat kun je het beste samen met de buren doen. Of vraag de bewonerscommissie of huurdersvereniging om hulp.

4. Vraag bij je verhuurder inzage in de facturen (van de gemeenschappelijke elektra, het schoonmaakbedrijf, e.d.) die de basis vormen voor de afrekening. Dat recht heb je; maak er gebruik van.

5. Vertel het je verhuurder schriftelijk (per brief of e-mail) als de afrekening volgens jou niet klopt. Leg uit wat er volgens jou mis is en vraag een inhoudelijke reactie. Mogelijk kun je het probleem (samen) oplossen en de afrekening laten corrigeren.

6. Reageert de verhuurder niet of niet naar tevredenheid op je klacht? Elke huurder in de sociale huursector kan de Huurcommissie inschakelen voor een bindende uitspraak, ook als je bij een commerciële verhuurder huurt. Dit geldt ook voor huurders in de midden huur- en vrije sector die op of na 1 juli 2024 zijn gaan huren.

7. Woon je in de vrije sector en heb je een huurcontract van vóór 1 juli 2024? Dan kun je bij een conflict over de servicekosten alleen de Huurcommissie inschakelen als in het huurcontract staat dat de Huurcommissie moet adviseren bij geschillen. Er volgt dan geen bindende uitspraak, maar een advies voor huurder en verhuurder om er samen uit te komen. Biedt dat geen oplossing, dan kun je het aan de kantonrechter voorleggen.

8. De uitspraak van de Huurcommissie is acht weken na de verzenddatum definitief. Blijkt daaruit dat je te veel hebt betaald, vraag dan zelf je geld terug aan de verhuurder of verreken het bedrag met de huurbetaling.

Meer info en hulp
Meer weten? Het Woonbondboek Servicekosten (verkrijgbaar in onze webwinkel) gaat uitvoerig in op wat je over servicekosten moet weten en wat je bij conflicten kunt doen. Ben je persoonlijk lid van de Woonbond? Of bestuurslid van een organisatie die lid is? Met vragen over servicekosten kun je ook terecht bij de ledenservice Huurderslijn.

Nieuwe wet: duidelijkere servicekosten
De aankomende Wet modernisering servicekosten maakt duidelijker wat wel en geen servicekosten zijn. Zo kunnen verhuurders minder makkelijk onterechte servicekosten doorberekenen aan hun huurders.
Er komt onder andere een complete lijst van servicekosten. Ook mag de Huurcommissie straks oordelen over het voorschotbedrag van alle servicekosten, (en niet alleen die voor gas, water en licht met een eigen meter), vóórdat de eindafrekening komt.

Ook wordt het eenvoudiger voor huurders om samen een klacht over servicekosten in te dienen bij de Huurcommissie.
De nieuwe regels gaan op 1 januari 2027 in.

Bron: Woonbond
5 juni 2026