Van Doorne werkt vandaag al voor morgen.

Wet modernisering servicekosten

Nieuwe regels voor afbakening, berekening en handhaving van servicekosten.

Van Doorne

Informatiesheet 20 oktober 2026

LEGAL UPDATE

Achtergrond en doel van de wet

Aanleiding

De bestaande lijst van servicekostencategorieën was niet-limitatief, waardoor onduidelijkheid bestond over welke kosten mochten worden doorbelast. Huurders konden bovendien, anders dan bij nutsvoorzieningen met een individuele meter, het voorschotbedrag voor servicekosten niet door de Huurcommissie laten toetsen. Tot slot kregen gemeenten door de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023) een handhavende rol bij servicekosten, waardoor een scherpere wettelijke afbakening noodzakelijk werd.

Doel

De wet heeft vier hoofddoelen:

- huurders beter beschermen tegen onterechte of buitensporige servicekosten;
- duidelijker af te bakenen welke kosten als servicekosten gelden en hoe deze worden berekend;
- het aantal geschillen tussen huurders en verhuurders terugdringen; en
- de handhaving door gemeenten te vereenvoudigen.

Inwerkingtreding

- De wet treedt in werking op 1 januari 2027.
- Het nieuwe recht geldt alleen voor huurovereenkomsten gesloten op of na 1 januari 2027. Bestaande huurovereenkomsten vallen buiten de toepassing van de regeling, tenzij verhuurder en huurder uitdrukkelijk overeenkomen de regels ook daarop te laten gelden.

Tip Overweeg met huurders af te spreken dat het nieuwe regime ook op bestaande contracten van toepassing is. Dit voorkomt dat binnen één woongebouw twee verschillende administraties voor servicekosten naast elkaar moeten worden bijgehouden.

KERN VAN DE WET

Belangrijkste wijzigingen en verplichtingen (1/2)

1. Limitatieve lijst met acht servicekostencategorieën

- Warmte en koude
- Elektriciteit, gas en water
- Roerende zaken
- Kleine herstellingen
- Toezicht, beveiliging en vuil
- Signaallevering
- Verzekeringen en fondsvorming
- Administratiekosten

Verhuurders mogen alleen kosten die binnen deze categorieën vallen als servicekosten aan huurders doorberekenen, en uitsluitend als dit uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is overeengekomen. Binnen de categorieën roerende zaken, signaallevering, verzekeringen en fondsvorming, en kleine herstellingen geldt geen limitatieve opsomming van subcategorieën. Gemeenschappelijke ruimten vormt niet langer een aparte categorie.

Voor complexen geldt dat de kosten van huismeesters en receptiemedewerkers alleen mogen worden doorberekend voor zover hun werkzaamheden vallen binnen de categorie ‘kleine herstellingen’ of ‘toezicht, beveiliging en vuil’; werkzaamheden die buiten deze categorieën vallen komen niet voor doorberekening via de servicekosten in aanmerking.

Let op Kosten voor extra diensten, zoals een fitnessabonnement of communityfaciliteiten, vallen niet onder de servicekosten. Daarvoor blijft artikel 7:264 BW van toepassing.

KERN VAN DE WET

Belangrijkste wijzigingen en verplichtingen (2/2)

2. Ministeriële regeling: Regeling servicekosten

Een nadere uitwerking per categorie met berekeningsregels en prijsmaxima, concrete rekenmethodes en, voor een beperkt aantal categorieën, maximumbedragen.

3. Nutsvoorzieningen = servicekosten

Het onderscheid tussen nutsvoorzieningen (met individuele meter) en servicekosten vervalt. De Huurcommissie kan voor nieuwe huurcontracten het voorschotbedrag van alle servicekosten toetsen en vaststellen.

4. Kostenbeginsel

Wettelijke verankering van het uitgangspunt dat servicekosten daadwerkelijk gemaakte kosten moeten zijn die tevens een redelijke vergoeding vormen voor de geleverde dienst (art. 7:259 lid 1 BW).

5. Wijzigingen werkwijze Huurcommissie

- Indien de verhuurder geen jaarafrekening overlegt, stelt de Huurcommissie de verschuldigde servicekosten vast op basis van bij ministeriële regeling vastgestelde normbedragen. De verhuurder kan een hersteltermijn worden geboden.
- De drempel voor het indienen van een collectief verzoek wordt verlaagd: de 50%-eis, het vereiste van minimaal 25 wooneenheden en het drempelbedrag van EUR 36 komen te vervallen. Voortaan kunnen huurders een collectief verzoek indienen als sprake is van een groep woonruimten die financieel, administratief of qua bouwwijze een eenheid vormen, en de verzoeken nagenoeg gelijkluidend zijn. Het drempelbedrag van EUR 36 blijft wel gelden bij individuele verzoeken.

IMPACT

Gevolgen voor verhuurders

Van duidelijke kaders naar aantoonbaar juiste uitvoering

- Meer duidelijkheid over welke kosten wel en niet als servicekosten mogen worden doorberekend.
- De wet stelt maxima aan administratiekosten. Voor servicekosten gerelateerd aan warmte/koude en energie geldt een maximum van 2% van de totale servicekosten; voor de overige categorieën 5%. Per woonruimte geldt een jaarlijks plafond van EUR 75.
- Reparatiekosten van roerende zaken mogen niet langer als servicekosten worden belast.
- Op grond van de Wet goed verhuurderschap (art. 2 lid 2 sub f) is het verhuurders verboden servicekosten te rekenen die niet voldoen aan Boek 7 BW. Gemeenten zijn bevoegd hierop te handhaven en overtreders te sanctioneren.
- Ruimere toetsingsmogelijkheden voor de Huurcommissie (ook vooraf, via het voorschotbedrag) vergroten het proceskostenrisico bij onjuiste of onvoldoende onderbouwde servicekosten. Doordat de berekeningsmethodes in de Regeling servicekosten zijn vastgelegd, heeft de Huurcommissie minder eigen beoordelingsruimte. Dit maakt de uitkomst van een geschilprocedure voorspelbaarder, maar ook minder vatbaar voor maatwerk.
- Voor verhuurders van complexen geldt bij de categorie toezicht, beveiliging en vuil een verplichte verdeelsleutel per woonruimte; een verdeling naar vierkante meters is niet langer toegestaan.
- Meer transparantie: eenvoudiger te controleren of in rekening gebrachte kosten daadwerkelijk als servicekosten mogen worden aangemerkt.
- Ruimere toegang tot de Huurcommissie: eenvoudiger collectief optreden bij geschillen dankzij de verlaagde drempels voor collectieve verzoeken. Vanaf de inwerkingtreding kan dit al met twee of meer huurders.
- Verwachting: minder discussie over “grijze gebieden” zoals aanvullende diensten en voorzieningen die duidelijk buiten de servicekosten vallen.

IMPACT

Actiepunten ter voorbereiding op 1 januari 2027

1. Inventariseer alle huidige servicekostenposten en toets deze tegen de nieuwe limitatieve lijst van acht categorieën.
2. Herzie modelhuurovereenkomsten, algemene voorwaarden en servicekostenreglementen zodat deze aansluiten bij de nieuwe wettelijke definities en categorieën.
3. Pas de berekeningsmethodiek aan conform de Regeling servicekosten.
4. Breng in kaart welke bestaande huurovereenkomsten vóór en welke ná 1 januari 2027 worden gesloten, in verband met het overgangsrecht en mogelijk verschillende regimes binnen één complex. Verhuurders dienen actief te besluiten over het overgangsrecht: verhuurders die eenheid in hun administratie willen, kunnen bewust kiezen voor toepassing van het nieuwe regime op bestaande contracten, maar dit vereist overeenstemming met huurders en mogelijk aanpassing van bestaande overeenkomsten.
5. Controleer de administratiekostenopslag tegen de nieuwe maxima (2%, 5% en EUR 75 per jaar).

Vragen over de nieuwe regels?

Jordie Bakker
BakkerJ@vandoorne.com

David van Groen
GroenD@vandoorne.com

+31 20 6789 123

Nederland

Jachthavenweg 121
1081 KM Amsterdam

Verenigd Koninkrijk

100 Bishopsgate
EC2N 4AG Londen

Van Doorne werkt vandaag al voor morgen.

Van Doorne