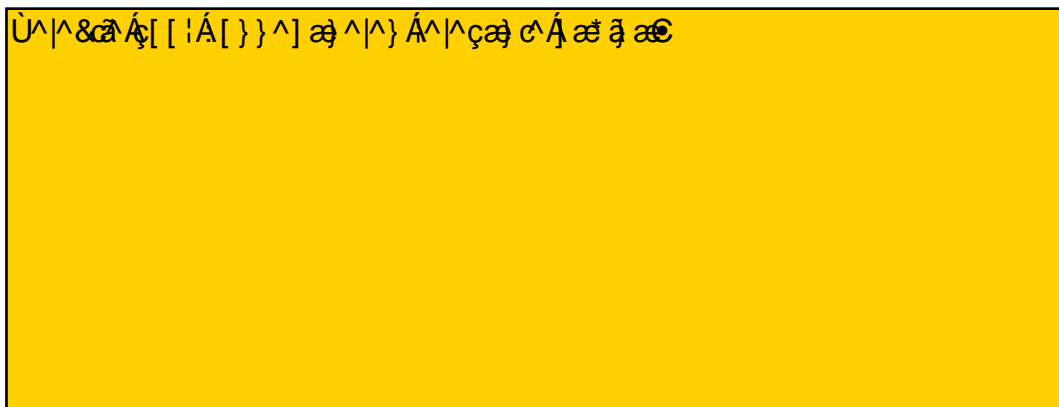


BELEIDSBOEK
NUTSVOORZIENINGEN EN SERVICEKOSTEN

versie juni 2017



Versiebeheer

Publicatiedatum	Aanpassing
1 februari 2016	In deze vernieuwde versie (de laatste aanpassing dateert van 1 mei 2015) is onderscheid gemaakt tussen de nutsvoorzieningen en de overige servicekosten. Om de leesbaarheid te bevorderen, zijn alle hoofdstukken volledig herschreven. Er zijn enkele voorbeelden opgenomen om de meer complexe onderdelen te verduidelijken (o.a. eigendomsoverdracht, toepassing van graaddagen, berekening van een verbruiksnorm, maximumprijs volgens de Warmtewet en gebruiksvergoeding van roerende zaken). Tenslotte is het maximaal toegestane uurtarief van een huismeester aangepast.
1 juni 2016	De tekst van de kostenpost 'schilderwerkzaamheden' is verduidelijkt.
1 juni 2017	De voorbeelden in de tekst over de 'roerende zaken' zijn uitgebreid met <u>zonnepanelen</u> .

Roerende zaken

In de servicekosten mag een gebruiksvergoeding voor roerende zaken berekend worden, voor onroerende zaken is dit niet mogelijk.

Roerende zaken

Roerende zaken kunnen weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn tapijt, laminaat, gordijnen, lampen, koelkast, wasmachine, magnetron en meubilair. Ook zonnepanelen kunnen roerend zijn, indien ze zonder beschadiging van betekenis aan de panelen of het dak weggenomen kunnen worden. Voor deze zaken kan de verhuurder een gebruiksvergoeding bij de huurder in rekening brengen.

Onroerende zaken kunnen niet weggenomen worden zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken. Zaken die volgens de verkeersopvatting onderdeel uitmaken van de woonruimte worden eveneens als onroerend gezien. Deze zaken worden gezien als bestanddeel van de woonruimte. Voorbeelden hiervan zijn inbouwapparatuur, de CV-installatie, radiatoren en een tegelvloer. Hiervoor kan geen vergoeding in de servicekosten opgenomen worden. De kosten voor deze onroerende zaken maken deel uit van de kale huurprijs.

Waardebepaling

De waarde van de roerende zaken wordt bepaald op basis van de aankoopfacturen van de verhuurder. Als de verhuurder geen facturen verstrekt, wordt de waarde geschat. Het gaat dan om een schatting van de verkoopwaarde aan het begin van het boekjaar.

Brandblusser

Een brandblusser is voor zowel de huurder als de verhuurder van belang. Om die reden kan de helft van de kosten aan de huurder doorberekend worden en blijft de andere helft voor rekening van de verhuurder. Evenals voor alle zaken geldt dat slechts een vergoeding berekend mag worden indien het een roerende voorziening betreft.

Gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding die in rekening gebracht mag worden is afhankelijk van de verwachte levensduur van de zaak. De Huurcommissie gaat over het algemeen uit van een geschatte levensduur van vijf jaar. In dat geval mag jaarlijks 20% van de waarde als gebruiksvergoeding berekend worden. Bij zaken met een geschatte levensduur van tien jaar bedraagt de jaarlijkse gebruiksvergoeding 10% van de waarde.

Over het algemeen gaat de Huurcommissie bij gevelkachels, kleine boilers, geisers en zonnepanelen uit van een geschatte levensduur van tien jaar. Ditzelfde geldt voor huishoudelijke en technische apparaten en laminaat, voor zover deze zaken bestemd zijn voor één woonruimte. De levensduur van overige roerende zaken wordt doorgaans op vijf jaar geschat. De Huurcommissie kan hiervan afwijken en een vergoeding vaststellen die uitgaat van een kortere of langere levensduur.

De vastgestelde vergoeding mag voor een periode van vijf of tien jaar berekend worden. Na die periode vindt een nieuwe waardebepaling plaats. De Huurcommissie gaat doorgaans uit van een herwaardering van 60% van de oorspronkelijke waarde. Van deze nieuwe waarde mag vervolgens weer 20% of 10% per jaar in rekening gebracht worden.

Als de zaak geen waarde meer vertegenwoordigt kan de betalingsverplichting op € 0,00 gesteld worden.

Voorbeeld

De verhuurder verhuurt een woning met gordijnen ter waarde van € 300,00. De geschatte levensduur van de gordijnen is vijf jaar. Voor de gordijnen kan een jaarlijkse gebruiksvergoeding in rekening worden gebracht van 20% van € 300,00 = € 60,00.

Na vijf jaar blijken de gordijnen nog van waarde te zijn. De waarde van de gordijnen wordt bepaald op 60% van € 300,00 = € 180,00. De jaarlijkse gebruiksvergoeding hiervoor bedraagt dan 20% van € 180,00 = € 36,00.

Na weer vijf jaar zijn de gordijnen versleten en vertegenwoordigen geen waarde meer. Er mag dan geen vergoeding meer berekend worden.

