



Regeling van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 juni 2014, nr. 2014-0000317037, tot wijziging van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Gelet op de artikelen 259, eerste lid, en 260, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 7, eerste lid, 8 en 18, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Het opschrift van paragraaf 7 komt te luiden:

§ 7. Leges

B

Na artikel 12 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12a

De gegevens, bedoeld in artikel 7, eerste lid, en 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, worden uiterlijk binnen vier weken na de kennisgeving van ontvangst van het verzoek bij de voorzitter ingediend. De gegevens bevatten een afschrift van de huurovereenkomst.

C

Na paragraaf 8 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 8a. Servicekosten

Artikel 14

Het formulier, bedoeld in artikel 7:260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, is het formulier als opgenomen in bijlage VII.

Artikel 14a

Het bedrag, bedoeld in artikel 18, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is het bedrag, genoemd in bijlage VIII.

D

Na bijlage VI worden twee bijlagen toegevoegd als opgenomen in de bijlagen A en B bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking op het tijdstip waarop de wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (Stb. 205) in werking treedt.



Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 19 juni 2014

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*



BIJLAGE A, BEHORENDE BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 JUNI 2014, NR. 2014-0000317037, TOT WIJZIGING VAN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE IN VERBAND MET DE MODERNISERING EN VEREENVOUDIGING VAN DE WERKWIJZE VAN DE HUURCOMMISSIE

Bijlage VII



Specificatie servicekosten

Geef een overzicht van de servicekosten die u in rekening brengt

VOOR VERHUURDERS

Waarom dit formulier?

Bij de Huurcommissie is een verzoekschrift ingediend over de jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen. De Huurcommissie heeft u per brief gevraagd om een aantal documenten op te sturen, samen met deze specificatie van de servicekosten.

Welke posten vult u in?

U hoeft alleen de posten in te vullen waar de huurder het niet mee eens is. Is er een individuele meter in de woning aanwezig? Dan hoeft u posten over de levering van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) niet in te vullen.

Vul dit formulier volledig in

Als u deze specificatie niet volledig invult, dan stelt de Huurcommissie de servicekosten vast aan de hand van vaste bedragen.

Digitaal invullen

U kunt dit formulier ook digitaal invullen. Op de website www.huurcommissie.nl vindt u het formulier op de pagina Servicekosten en nutsvoorzieningen.

Uw gegevens

1. Zaaknummer

Zaaknummer
Het zaaknummer vindt u op de brief van de Huurcommissie.

2. Gegevens verhuurder/beheerder

Naam verhuurder

Adres

Postcode en plaats

Telefoon

3. Gegevens huurder

Naam huurder

Adres

Postcode en plaats



Overzicht servicekosten

4. Uitgebreide omschrijving van de servicekosten

Vul de tabel zo volledig mogelijk in voor alle leveringen of diensten waarover u het niet eens bent met uw huurder. Voor iedere levering of dienst waarover discussie is, stuurt u één of meer facturen mee. Die facturen vult u in bij vraag 6. Als u het oneens bent over meer dan acht servicekostenposten, dan kunt u de informatie over de extra posten op een apart blad zetten. Vermeld op dit blad alstublieft het zaaknummer, uw (bedrijfs)naam en de naam van de huurder.

	Omschrijving van de levering of dienst	Totale jaarlijkse kosten voor de verhuurder	Aantal verhuurde eenheden waarover het totaalbedrag gaat	Toegepaste verdeelsteutel (bijvoorbeeld oppervlakte)	Bedrag voor de woonruimte
A.					
B.					
C.					
D.					
E.					
F.					
G.					
H.					

Toelichting

5. Ruimte voor toelichting



Specificatie servicekosten

3

6. Omschrijving van facturen en urenverantwoordingen.

Vul hier alle facturen en urenverantwoordingen in van de kostenposten die u heeft ingevuld bij vraag 4. Doe dit per levering of dienst. Als u per kostenpost meer facturen of urenverantwoordingen heeft dan u hier kunt invullen, dan kunt u dit op een apart blad zetten. Vermeld op dit blad alstublieft het zaaknummer, uw (bedrijfs)naam en de naam van de huurder.

Post A.

Omschrijving van de levering of dienst _____

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

Post B.

Omschrijving van de levering of dienst _____

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

specserv-0614-3



Specificatie servicekosten

4

6. Omschrijving van facturen en urenverantwoordingen (vervolg).

Vul hier alle facturen en urenverantwoordingen in van de kostenposten die u heeft ingevuld bij vraag 4. Doe dit per levering of dienst.

Post C.

Omschrijving van de levering of dienst _____

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

Post D.

Omschrijving van de levering of dienst _____

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

specserv-0614-4



Specificatie servicekosten

5

6. Omschrijving van facturen en urenverantwoordingen (vervolg).

Vul hier alle facturen en urenverantwoordingen in van de kostenposten die u heeft ingevuld bij vraag 4. Doe dit per levering of dienst.

Post E.

Omschrijving van de levering of dienst _____ ||

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

Post F.

Omschrijving van de levering of dienst _____ |

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

specserv-0614-5



Specificatie servicekosten

6

6. Omschrijving van facturen en urenverantwoordingen (vervolg).

Vul hier alle facturen en urenverantwoordingen in van de kostenposten die u heeft ingevuld bij vraag 4. Doe dit per levering of dienst.

Post G.

Omschrijving van de levering of dienst

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

Post H.

Omschrijving van de levering of dienst

Omschrijving van de factuur	Datum/kenmerk factuur of urenverantwoording	Bedrag van factuur of urenverantwoording
Totaalbedrag		

specserv-0614-6



BIJLAGE B, BEHORENDE BIJ DE REGELING VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST VAN 19 JUNI 2014, NR. 2014-0000317037, TOT WIJZIGING VAN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE IN VERBAND MET DE MODERNISERING EN VEREENVOUDIGING VAN DE WERKWIJZE VAN DE HUURCOMMISSIE

Bijlage VIII

Het bedrag van de servicekosten, bedoeld in artikel 18, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is:

Bij zelfstandige woonruimte

	Normbedrag per jaar
Gas	Prijs van 400 m ³ gas*
Water	Prijs van 25 m ³ water*
Elektriciteit	Prijs van 800 kWh*
Overige servicekosten	12 euro

Bij onzelfstandige woonruimte

	Normbedrag per jaar
Gas	Prijs van 250 m ³ gas*
Water	Prijs van 25 m ³ water*
Elektriciteit	Prijs van 500 kWh*
Overige servicekosten	12 euro

* Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde prijzen voor gas, elektra en water volgens het CBS, die per jaar verschillen.



TOELICHTING

Algemeen

Met de wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (Stb. 205) is een aantal samenhangende maatregelen ingevoerd om te komen tot transparantere en eenvoudiger procedures binnen de huurprijsregelgeving. Dit leidt tegelijkertijd tot een efficiëntere uitvoering van de beslechting van geschillen over de huurprijs. De in deze wet opgenomen maatregelen betreffen onder meer de vereenvoudiging van de legesregeling bij de huurcommissie en de beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie.

Met deze regeling worden nadere regels gegeven in verband met deze vereenvoudiging van de legesregeling en in verband met de beoordeling van de servicekosten door de huurcommissie. De vereenvoudiging van de legesregeling is ingevoerd, omdat de huurcommissie bij het merendeel van de zaken moest beoordelen of de verhuurder een natuurlijke persoon dan wel een rechtspersoon is. De vereenvoudiging houdt in dat de hoogte van de leges voortaan wordt bepaald door het gegeven of de partij die de vergoeding is verschuldigd, huurder (leges € 25) dan wel verhuurder (leges € 450) is. De verhuurder die kan aantonen dat hij een natuurlijke persoon is, is eveneens een leges van € 25 verschuldigd. In deze regeling is bepaald dat de verhuurder daartoe binnen vier weken na de ontvangstbevestiging van de huurcommissie een afschrift van de huurovereenkomst, waaruit blijkt dat de verhuurder een natuurlijke persoon is, dient over te leggen. Bij de beoordeling van de servicekosten gaat het om een verduidelijking van het overzicht dat de verhuurder dient te verstrekken aan de huurder inzake de in rekening gebrachte kosten voor de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. In deze regeling wordt het formulier vastgesteld ten behoeve van dit overzicht.

Regeldruk

De effecten voor de regeldruk zijn in de memorie van toelichting bij het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (Kamerstukken II 2012/13, 33 698, nr. 3) in kaart gebracht.

Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

De wijziging in het opschrift van paragraaf 7 is redactioneel van aard, nu het niet meer alleen over de vrijstelling gaat.

Onderdeel B

In de artikelen 7, eerste lid, en 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) is bepaald dat voor het door de huurcommissie doen van een uitspraak als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, van de Uhw c.q het uitbrengen van een advies als bedoeld in artikel 5, vierde lid, van de Uhw door de verzoeker een voorschot of een vergoeding verschuldigd is. Het bedrag van dat voorschot of die vergoeding wordt bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld, mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een huurder of een verhuurder is. De bedragen zijn in de artikelen 4 en 4a van het Besluit huurprijzen woonruimte vastgesteld op € 25 voor de huurder en € 450 voor de verhuurder. De verhuurder die natuurlijke persoon is, heeft, op grond van de artikelen 7, eerste lid, en 8 van de Uhw juncto artikel 12a van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, de mogelijkheid om door middel van een afschrift van de huurovereenkomst aan te tonen dat hij een natuurlijke persoon is waarvoor het tarief van € 25 geldt. Een addendum bij de huurovereenkomst ten behoeve van de actualisering van de gegevens van de verhuurder bijvoorbeeld omdat de eigendom van de woning inmiddels is overgegaan, wordt hiermede onder begrepen.

Onderdelen C en D

In artikel 7: 260 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat in het geval de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten, de huurder of verhuurder de huurcommissie kan verzoeken uitspraak



daarover te doen. Bij dat verzoek dient de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op te nemen in het, op grond van artikel 14 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, in bijlage VII opgenomen formulier.

Daarbij gaat het uitsluitend om die servicekosten die voorwerp zijn van geschil. Dit kan inhouden dat de verhuurder de huurcommissie slechts die onderdelen van het in bijlage VII opgenomen formulier verstrekt die op die servicekosten betrekking hebben.

Indien de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van het formulier, bedoeld in artikel 7: 260, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, dan wel indien dat formulier onvolledig is ingevuld, zal de huurcommissie de servicekosten, op grond van artikel 18, vierde lid, Uhw, vaststellen op de bedragen die op grond van artikel 14a van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte in bijlage VIII zijn vastgelegd.

*De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok*