

Column: Vijf tips voor goede afspraken over servicekosten bij huur van bedrijfsruimte

15-01-2016 08:30

De huurder van bedrijfsruimte betaalt naast een vergoeding voor het gebruik van de ruimte vaak ook een vergoeding voor diensten die de verhuurder levert. De afrekening van die kosten levert regelmatig verrassingen op, zoals ook bleek uit een interview in de [Volkskrant](#).

Dat is weinig verwonderlijk omdat de huurcontracten vaak een algemene omschrijving van de diensten bevat en de prijs van de diensten gedurende de vaak lange looptijd van het contract fors kan wijzigen. Zo kende de gasprijs fluctuaties van +19% en -16%, terwijl een zachte winter eveneens een stevige invloed heeft op de energiekosten. Met enkele tips kunnen de huurder en verhuurder van bedrijfsruimte deze verrassingen beperken:

1. koop concurrentiegericht diensten in

Aangenomen wordt dat de verhuurder verplicht is toe te zien op het kwaliteitsniveau en de kosten van de [geleverde diensten](#). De kantonrechter Amsterdam [oordeelde](#) dat als de verhuurder administratiekosten rekent voor zijn rol met betrekking tot het leveren van energie door energiemaatschappijen, verlangd mag worden dat de verhuurder toeziet of het kostenniveau van de energiemaatschappij nog adequaat is. Niets weerhoudt de huurder en verhuurder ervan om hierover afspraken te maken. Zo kan de winkeliersvereniging (of de servicekostencommissie) met de verhuurder afspreken dat ten minste drie offertes gevraagd worden voordat een dienst wordt ingekocht.

2. Breng tussenmeters aan in het gehuurde

De discussie over de verdeling van servicekosten is van alle tijden. Indien het gehuurde niet over eigen (tussen)meters beschikt moet een verdeelsleutel worden bedacht. Dat kan zijn het aantal vierkante meters dat de huurder huurt, maar ook de openingstijden van de overige huurders en/of het type bedrijf zullen van invloed zijn op het verbruik. Volgens het [ROZ model](#) stelt de verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Veel verhuurders zullen dit naar eer en geweten doen, maar het is aantrekkelijk om de servicekosten van leegstaande ruimten om te slaan over de andere huurders (hoewel het ROZ model dit expliciet verbiedt). Breng daarom eigen (tussen)meters in het gehuurde aan of maak vooraf afspraken over de verdeelwijze van servicekosten.

3. Reken de servicekosten tijdig af

Een afrekening van diensten jaren nadat deze zijn afgenomen is voor huurder en verhuurder onwenselijk. De verhuurder loopt een incassorisico, terwijl de huurder ten onrechte een te hoog voorschot heeft betaald of verrast wordt door een verzoek tot bijbetaling. Hoewel de facturen van energiebedrijven soms lang op zich laten wachten is een afrekentermijn van één jaar vaak redelijk.

Volgens het [ROZ model winkelruimte](#) moet de verhuurder "over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening" sturen, maar dat is niet hetzelfde als ieder jaar. Het [ROZ model kantoorruimte](#) bepaalt dat de verhuurder "binnen 12 maanden na afloop van het jaar" een afrekening moet sturen en als hij deze termijn niet haalt dit aan de huurder moet mededelen. Deze bepaling is gunstig(er) voor de huurder die in ieder geval niet verrast kan worden. Nog duidelijker is het [VGO model](#) dat de verhuurder verplicht binnen één jaar af te rekenen, op straffe van verval dan aanspraken. Bij het afsluiten van een nieuw huurcontract loont het de moeite om kritisch te kijken naar de bepalingen over afrekening van het voorschot. De standaardbepalingen bieden vaak te weinig duidelijkheid. Afspraken over een tijdige afrekening voorkomen verrassingen.

4. Vraag garanties over de hoogte van het voorschot

Servicekosten vormen een flink percentage van de totale huisvestingslasten. Het is daarom voor de huurder verstandig als hij kritisch is over de hoogte van het voorschot en informeert wat in de afgelopen jaren werkelijk is afgerekend. Als de verhuurder dat niet weet kunnen partijen afspreken dat de afrekening niet hoger dan bijvoorbeeld 10% van het voorschot mag zijn. Ook andere creatieve afspraken, zoals de afspraak dat de afrekening jaarlijkse niet meer dan x procent bovenop de inflatie of een benchmark (zoals die van [JLL](#) of [WPM](#)) mag stijgen, bieden de huurder meer grip op de huisvestingslasten.

5. controleer de afrekening

In de huurovereenkomst is vastgelegd welke servicekosten de verhuurder in rekening mag brengen. In een artikel op [deze website](#) is beschreven dat daarbij veel mis kan gaan. Een kritische blik op de huurovereenkomst en de afrekening kan de huurder veel geld besparen. In zijn voor de NRW scriptieprijs genomineerde scriptie '[servicekosten voor winkelcentra](#)' beschrijft Erik Schipper dat uniforme categorisering van de kostenposten veel interpretatieverschillen kan voorkomen. Hier ligt een handschoen voor de verhuurder en de beheerder, die tot nu toe niet lijkt te worden opgepakt. Tot die tijd zal de afrekening kritisch moeten worden bestudeerd.

De kritiek die [Detailhandel Nederland](#) levert op de huidige methodiek voor afrekening van servicekosten is deels terecht. DN kan ook de hand in eigen boezem steken. De [leidraad servicekosten](#) dateert van 2009 en zou elke drie jaar herzien worden. In zijn scriptie doet Erik Schipper belangrijke aanbevelingen voor verbetering van deze leidraad. DN heeft tot nu toe niet het initiatief genomen om dit te verwerken in de leidraad servicekosten. Tot die leidraad of de standaardhuurovereenkomsten zijn aangepast huurders en verhuurders met bovenstaande tips geschillen voorkomen.

Een column van Elout Korevaar, advocaat vastgoedrecht bij [Hoeberechts advocaten](#) en docent huurrecht aan de [Universiteit Leiden](#).