

SCVM-Richtlijn Afschrijving en Schadeafhandeling bij Huurdervertrek (2025)

1. Inleiding

Doel van het document is het bieden van een uniforme en transparante methode voor SCVM-geregistreeerde makelaars om afschrijvingen en schade bij het vertrek van huurders correct te beoordelen. Deze richtlijn bevordert duidelijkheid, consistentie en eerlijkheid in de borgafwikkeling.

Volgens de wet is een waarborgsom niet verplicht. Wel is er sinds 1 juli 2023 een maximumbedrag van tweemaal de kale huurprijs als de huurder en verhuurder een waarborgsom overeenkomen.

2. Juridisch kader

Een verhuurder mag alleen een bedrag van de betaalde borg inhouden als er sprake is van een huurachterstand (inclusief servicekosten en/of energieprestatievergoeding) of wanneer de huurder schade heeft toegebracht aan de huurwoning. Bij de tweede situatie ligt de bewijslast bij de verhuurder. Dit betekent dat de verhuurder moet kunnen aantonen dat de schade er nog niet was toen de huurder in de huurwoning ging wonen, en dat de huurder ook aansprakelijk is voor de schade die toegebracht is aan de huurwoning. Kan de verhuurder dit niet aantonen? Dan mag hij die schade niet inhouden op de borg.

De verhuurder mag geen kosten in rekening brengen voor slijtage die ontstaan is door gebruik. De huurder betaalt huur en hiervan kan de verhuurder ook onderhoud uitvoeren en betalen. Doet de verhuurder dit niet en is er daarom slijtage door achterstallig onderhoud, dan zal de verhuurder dit zelf moeten betalen.¹

In de wet is tevens bepaald dat indien er geen *staat van bevinding of plaatsbeschrijving* van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, er bij het einde van de huur vanuit wordt gegaan dat de staat waarin de woning dan verkeert, ook de staat van aanvang was.

Zie ook:

Nederlandse Burgerlijk Wetboek, waaronder art. 7:206, 7:217, 7:218 en 7:224 BW.

¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/huurbescherming-en-huurcontracten/waarborgsom>

3. Definitie van slijtage en schade

Onder **slijtage** wordt verstaan: normale veroudering door regelmatig (en normaal) gebruik van het gehuurde goed. Slijtage komt volledig voor rekening van de verhuurder. Dit geldt eveneens voor reparaties die noodzakelijk zijn door constructie- of fabricagefouten of door onvoorziene omstandigheden en overmacht.

Daarentegen valt **schade**, die het gevolg zijn van abnormaal gebruik van de woning of van de installaties en meubels, ten laste van de huurder — met toepassing van de afschrijvingen zoals opgenomen in het schema, tenzij de huurder aantoont dat de schade is veroorzaakt door overmacht of door een fout van de verhuurder.

Verder komen ook voor rekening van de huurder:

- Reparaties die vallen onder het begrip *kleine herstellingen*, zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en vermeld in de bijlage behorend bij het *Besluit Kleine Herstellingen* van 1 augustus 2003, en die niet in de afschrijvingstabel zijn opgenomen,
- Alle kosten voor het terugbrengen van het gehuurde in oorspronkelijke staat wanneer de woning zonder schriftelijke toestemming van verhuurder of beheerder is aangepast en deze aanpassing het correct functioneren, het comfort, de veiligheid van installaties, interieur-elementen en/of meubels, het woongenot of de wederverhuurbaarheid van de woning aantast.
- Alle kosten die voortvloeien uit gebrekkige hygiëne of het achterlaten van afval of inboedel.

4. Toepassing van afschrijvingen bij schade

Wanneer een huurder schade veroorzaakt gedurende de huurperiode, wordt de afschrijving toegepast tussen de datum van de begininspectie en de eindinspectie.

Afschrijvingen gelden **alleen** voor onderdelen die in de afschrijvingstabel zijn opgenomen.

Voor onderdelen die **niet** in de tabel zijn opgenomen, wordt het bedrag vastgesteld in onderling overleg tussen verhuurder/beheerder en de huurder.

Afschrijvingen worden berekend op basis van:

- De leeftijd van de af te schrijven zaak,
- De theoretische levensduur zoals gedefinieerd in de tabel.

De leeftijd kan worden vastgesteld via:

- Een aankoopnota,
- Ieder (digitaal)document of correspondentie opgesteld tijdens de huurperiode waaruit de leeftijd van de af te schrijven zaak blijkt,
- De vermelding “nieuw” op de *staat van bevinding of plaatsbeschrijving* bij intrede, tenzij de huurder deze vermelding onderbouwd en aantoonbaar heeft kunnen tegenspreken met akkoord van de verhuurder in de 14 dagen na het opstellen van de oorspronkelijke beschrijving in het document.

Wanneer de leeftijd niet kan worden vastgesteld, wordt de vergoeding verminderd tot de **residuele waarde** van de betreffende zaak voor zover dat in onderling overleg tussen verhuurder/beheerder en huurder kan worden vastgesteld.

5. Drempelperiode en residuele waarde

Tijdens de eerste jaren van normaal gebruik mogen zaken geen relevante slijtage vertonen. Daarom wordt een **drempelperiode** vastgesteld waarbinnen geen afschrijving wordt toegepast.

Na het verstrijken van deze theoretische levensduur blijven de zaken doorgaans functioneel en bruikbaar. De resterende waarde — **de residuele waarde** — wordt uitsluitend toegepast wanneer schade ontstaat als gevolg van abnormaal gebruik zoals gedefinieerd in artikel 3.

De residuele waarde vormt dan het bedrag dat voor rekening van de huurder blijft.

6. Procedure bij eindinspectie

1. Aankondiging aan huurder.
2. Inspectie van woning, interieur, meubels (bij bemeubelde verhuur) en installaties.
3. Vaststelling ouderdom, slijtage en schade van alle elementen.
4. Toepassen afschrijvingstabel en berekening restwaarde.
5. Communicatie aan huurder met specificatie.
6. Vastlegging in dossier.

7. Afschrijvingsprincipes

- **Slijtage:** normaal gebruik, niet door te belasten.
- **Schade:** door huurder veroorzaakt, wel verrekenbaar.
- **Drempelperiode:** geen afschrijving toegepast.
- **Jaarlijkse afschrijving:** percentage afhankelijk van categorie.
- **Restwaarde:** minimale waarde na levensduur.

8. Vaststelling van de vergoedingen

De door de huurder verschuldigde bedragen worden bepaald op basis van de afschrijvingstabel in bijlage.

9. Voorbeelden

Bij intrede blijkt uit de *staat van bevinding* dat het hang en sluitwerk van de voordeur zojuist is vernieuwd. De aantekening “nieuw” is dan ook terug te lezen op de beschrijving.

Na een huurovereenkomst van 3 jaar is bij uittrede het hang en sluitwerk van de voordeur volledig beschadigd door onzorgvuldig gebruik van het slot. Uit de aankoopnota blijkt dat de vervanging van het slot €250,00 heeft gekost.

De eerste twee jaar geldt in dit geval als drempelwaarde (hang- en sluitwerk). Maar de huurovereenkomst betrof drie jaar. Hier moet dus 1 jaar afschrijving à 10% (€25,00) van worden afgetrokken. De verhuurder mag uiteindelijk €225,00 inhouden op de waarborgsom van de huurder. ($€250,00 - 10\% = €225,00$).

BIJLAGE

Uitrusting / onderdelen	Levensduur	Drempel- periode	% afschrijving per jaar na drempel	Restwaarde die voor rekening van de huurder blijft na het einde van de levensduur (in %)
Loodgieterij – Leidingen	15 jaar	5 jaar	8%	20%
Sanitair	20 jaar	5 jaar	5%	25%
Verwarming: leidingnetwerk en radiatoren	25 jaar	5 jaar	4%	20%
Gasverwarming en/of productie warm water (incl. aanverwante installaties)	15 jaar	5 jaar	8%	20%
Elektrisch netwerk (incl. verdeelkast)	20 jaar	5 jaar	5%	25%
Hang- en sluitwerk	10 jaar	2 jaar	10%	20%

Uitrusting / onderdelen	Levensduur	Drempel- periode	% afschrijving per jaar na drempel	Restwaarde die voor rekening van de huurder blijft na het einde van de levensduur (in %)
Kranen (incl. spoelmechanisme en radiatorkraan)	10 jaar	2 jaar	10%	20%
Kleine huishoudelijke apparaten	8 jaar	2 jaar	10%	20%
Binnen- en buitenschrijnwerk	20 jaar	5 jaar	5%	25%
Spoelbakmeubels	10 jaar	2 jaar	10%	20%
Parket – Tegels – Aardewerk	20 jaar	5 jaar	5%	25%
Tegels of kunststofvloeren in natte ruimtes	10 jaar	2 jaar	10%	20%
Kunststofvloeren in overige ruimtes	15 jaar	5 jaar	6%	20%
Tapijt en naaldvilt	7 jaar	1 jaar	15%	10%
Verf – Behangen	7 jaar	1 jaar	20%	20%
Zonwering	5 jaar	1 jaar	20%	20%
Jaloezieën en rolluiken	10 jaar	2 jaar	10%	20%
Keuken- en badkamermeubels	15 jaar	4 jaar	8%	15%
Grote huishoudelijke apparaten	10 jaar	4 jaar	6%	10%
Meubels: kasten, ladekasten, nachtkastjes	20 jaar	5 jaar	6%	15%
Meubels: bureaus, salontafel, bank, fauteuil	15 jaar	5 jaar	6%	15%
Bedbodems en matrassen	20 jaar	5 jaar	6%	15%
Verlichting op stopcontacten	12 jaar	2 jaar	9%	15%
Televisie	10 jaar	3 jaar	6%	11%
Overige elektrische (rand)apparatuur	15 jaar	4 jaar	4%	15%
IT-apparatuur	15 jaar	3 jaar	6%	21%
Vloerkleden	10 jaar	2 jaar	11%	15%