
VGM NL Leidraad Servicekosten bij Verkoop van vastgoedbeleggingen

Voor u ligt de 'VGM NL Leidraad Servicekosten bij Verkoop van vastgoedbeleggingen'. VGM NL heeft de ambitie, middels dit document, in het belang van huurders, kopers én verkopers van onroerend goed een richtlijn te geven over hoe om te gaan met servicekosten bij verkoop van het onroerend goed. Wij spreken de hoop uit dat dit document notarissen, juristen, makelaars, eigenaren, beleggers, Fund- en Asset Managers en adviseurs helpt in de dagelijkse praktijk bij verkoop en/of overdracht.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van deze leidraad wordt door VGM NL uitgesloten.

1. Definities:

* Servicekosten:

Servicekosten zijn kosten voor levering en diensten, inclusief administratieve vergoedingen daarvoor, die tussen verhuurder en huurder zijn overeengekomen en welke door de verhuurder in redelijkheid zijn gemaakt en betaald en die worden doorbelast aan de gebruiker.

* Servicekosten saldo ('de pot'):

Het saldo van betaalde kosten en geïnde voorschotten over de nog niet met de huurders afgerekende servicejaren.

* Object:

Het gebouw en/of haar omgeving waarin het pakket van leveringen en diensten wordt aangeboden.

* Koper:

De partij die het Object koopt van de Verkoper.

* Verkoper:

De partij die het Object verkoopt aan de Koper.

* Beheerder:

De Vastgoedmanager.

* Leveranciers:

Derde partijen die goederen en/of diensten leveren t.b.v. de servicekosten in het Object.

* Huurders:

Partijen waaraan in het Object, tegen betaling, huur- en/of gebruik genot wordt verschaft.

* Transport/Overdracht:

De datum waarop bij de notaris het Object wordt overgedragen.

* Verhuurder:

Eigenaar/zijn vertegenwoordiger van het Object.

2. Leidraad

	1. met potoverdracht	2. zonder potoverdracht (tussentijdse servicekostenafrekening met de huurders)
3.1 Afrekening met de huurders¹	Bij verkoop van het Object gedurende het (servicekosten) jaar wordt niet (tussentijds) afgerekend met de huurders. Dit omdat, vanuit commerciële overwegingen, de huurders niet willen worden belast met een tussentijdse servicekostenafrekening. (De Beheerder namens) Verkoper stelt een tussentijdse (concept) afrekening op, inclusief specificatie per huurder/leegstand (te hanteren verdeelsleutels), kopieën van alle facturen en alle relevante correspondentie en de laatste servicekostenafrekening als input voor de (Beheerder namens) Koper. De Koper neemt het servicekosten saldo (de 'pot') over van de Verkoper. Hiermee wordt een bestendige gedragslijn naar de huurders gevolgd. Koper rekent de servicekosten over het lopende jaar af met huurders en eigenaar betreffende de leegstand. Koper dient zich te realiseren dat hiermee het incassorisico (in geval voorschotten lager zijn dan de kosten) alsmede eventuele discussies over de servicekostenafrekening naar de Koper overgaan.	Bij verkoop van het Object worden de servicekosten door (Beheerder namens) Verkoper afgerekend met de huurders. De (Beheerder namens) Koper ontvangt kopieën van de servicekostenafrekening, inclusief specificatie per huurder/leegstand (te hanteren verdeelsleutels), kopieën van alle facturen en alle relevante correspondentie en de laatste servicekostenafrekening. Per datum overdracht begint een nieuw (gebroken) servicekostenjaar voor rekening en risico van de Koper.
3.2 Overdracht servicekosten Begroting	De (Beheerder namens) Verkoper informeert de (Beheerder namens) Koper omtrent de begroting van het lopende servicekostenjaar. Ook verstrekt de (Beheerder namens) Verkoper een kopie van de servicekostenafrekening van voorgaand servicekostenjaar aan de (Beheerder namens) Koper.	De (Beheerder namens) Verkoper informeert de (Beheerder namens) Koper omtrent de begroting van het lopende servicekostenjaar. Ook verstrekt de (Beheerder namens) Verkoper een kopie van de servicekostenafrekening van voorgaand servicekostenjaar aan de (Beheerder namens) Koper.
3.3 Overdracht servicekosten saldo	Bij verkoop van een Object wordt door Koper en Verkoper overeengekomen hoe en per wanneer het servicekosten saldo voor het lopende servicekosten jaar wordt overgedragen. Het meest praktisch is, om dit vier maanden na overdracht Object te doen. Ook kan gekozen worden voor een voorlopige overdracht bij transport notaris, en een definitieve overdracht op een later moment. De (Beheerder namens) Verkoper stelt een overzicht op van de gefactureerde voorschotten, de van de leveranciers ontvangen facturen en de administratiekosten. In de gefactureerde voorschotten dient de bijdrage van de Verkoper t.b.v. de servicekosten leegstand (indien van toepassing) te zijn opgenomen. Verkoper verklaart dat er geen verplichtingen meer bestaan naar leveranciers over afgesloten (voorgaande) periodes. Tevens dient aangegeven te zijn of er sprake is van (gedeeltelijk) BTW vrijgestelde facturatie en/of toepassing van de BTW verlegd regeling.	Niet van toepassing.

¹ Let op: in geval van leegstand in het Object dienen afspraken gemaakt te worden over de verdeling van de servicekosten van de leegstand tussen de Verkoper en de Koper.

	1. met pot overdracht	2. zonder potoverdracht (tussentijdse servicekostenafrekening met de huurders)
3.4 Overdracht contracten	Koper en Verkoper komen overeen of Koper de lopende servicecontracten continueert. Indien Koper de contracten niet wil overnemen, dan worden de lopende servicecontracten door (Beheerder namens) Verkoper beëindigd. Indien de Koper de lopende servicecontracten met Leveranciers wel overneemt van de Verkoper, dan zal de (Beheerder namens) Verkoper de Leveranciers informeren dat de Verkoper de lopende contracten beëindigt en de Koper deze overneemt. De (Beheerder namens) de Koper organiseert dat Koper deze contracten overneemt.	Koper en Verkoper komen overeen of Koper de lopende servicecontracten continueert. Indien Koper de contracten niet wil overnemen, dan worden de lopende servicecontracten door (Beheerder namens) Verkoper beëindigd. Indien de Koper de lopende servicecontracten met Leveranciers wel overneemt van de Verkoper, dan zal de (Beheerder namens) Verkoper de Leveranciers informeren dat de Verkoper de lopende contracten beëindigt en de Koper deze overneemt. De (Beheerder namens) de Koper organiseert dat Koper deze contracten overneemt.
3.5 Overdracht status werkzaamheden²	De (Beheerder namens) Verkoper informeert de (Beheerder namens) Koper omtrent lopende zaken, werkzaamheden, opdrachten en issues aan de hand van een overzichtelijke checklist.	De (Beheerder namens) Verkoper informeert de (Beheerder namens) Koper omtrent lopende zaken, werkzaamheden, opdrachten en issues aan de hand van een overzichtelijke checklist.
3.6 Tenaamstelling facturen³	De Leveranciers dienen ervoor te zorgen dat de facturen correct te naam worden gesteld op de naam van de Koper, conform instructie van de beide Beheerders. Hier is het moment van (ingang van) levering leidend: leveringen voor datum overdracht dienen aan de Verkoper te worden gefactureerd, en leveringen na datum overdracht dienen aan de Koper te worden gefactureerd.	De Leveranciers dienen ervoor te zorgen dat de facturen correct te naam worden gesteld op de naam van de Koper, conform instructie van de beide Beheerders. Hier is het moment van (ingang van) levering leidend: leveringen voor datum overdracht dienen aan de Verkoper te worden gefactureerd, en leveringen na datum overdracht dienen aan de Koper te worden gefactureerd.
3.7 Opgave Meterstanden	De (Beheerder namens) Verkoper informeert de (Beheerder namens) Koper omtrent de meterstanden (hoofd- en tussenmeters), met relevante kenmerken per aansluiting, per datum overdracht Object (of kort in de buurt). Ook de meterstanden zoals gebruikt in de laatste servicekostenafrekening worden door de (Beheerder namens) Verkoper aan de (Beheerder namens) Koper verstrekt.	De Beheerder namens Verkoper informeert de Beheerder namens Koper omtrent de meterstanden (hoofd- en tussenmeters), met relevante kenmerken per aansluiting, per datum overdracht Object (of kort in de buurt). Ook de meterstanden zoals gebruikt in de laatste servicekostenafrekening worden door de Beheerder namens Verkoper aan de Beheerder namens Koper verstrekt.
3.8 Nakomende incidentele facturen	(Beheerder namens) Verkoper zal leveranciers verzoeken binnen 21 dagen na opzegging ook alle facturen (debet/credit) in te dienen. Het kan voorkomen dat leveranciers facturen zenden na de overdracht die zien op de periode voor de overdracht. Deze zijn vaak te naam gesteld aan de Verkoper. (Beheerder namens) Verkoper verzoekt aan Leverancier om nieuwe, op naam van Koper gestelde facturen die door de (Beheerder van) de Koper kunnen worden geboekt en betaald.	(Beheerder namens) Verkoper zal leveranciers verzoeken binnen 21 dagen na opzegging ook alle facturen (debet/credit) in te dienen. Het kan voorkomen dat leveranciers facturen zenden na de overdracht die zien op de periode voor de overdracht. Deze zijn vaak te naam gesteld aan de Verkoper. (Beheerder namens) Verkoper zal deze in de (tussentijdse) servicekostenafrekening opnemen.

² Let op: in geval van leegstand in het Object dient hier bij de overdracht rekening mee te worden gehouden

³ Let op: nutsbedrijven stellen specifieke eisen aan de benodigde stukken om contracten over te zetten van de naam van de Verkoper op de naam van de Koper. Dit proces kan geruime tijd in beslag nemen. Tot deze contract overname is geëffectueerd, blijven de facturen te naam gesteld op naam van de Verkoper (de formele contractant).

	1. met potoverdracht	2. zonder potoverdracht (tussentijdse servicekostenafrekening met de huurders)
3.9 Administratie vergoeding	De Beheerder namens Verkoper verwerkt de met de huurders overeengekomen administratievergoeding over de facturen die door deze Beheerder zijn afgehandeld (geboekt en betaald). De feitelijke afrekening van administratievergoeding is afhankelijk van de afspraken tussen beheerders en opdrachtgevers.	De Beheerder namens Verkoper verwerkt de met de huurders overeengekomen administratievergoeding in de afrekening over de periode tot de overdracht. De Beheerder namens Koper verwerkt de met de huurders overeengekomen administratievergoeding in de afrekening over de periode na de overdracht.
3.10 Doorlooptijd	Uiterlijk vier maanden na transport van het Object moet de administratieve afhandeling van de servicekosten zijn afgehandeld. Koper, Verkoper en beide Beheerders zullen zich hieraan committeren.	Uiterlijk vier maanden na transport van het Object moet de administratieve afhandeling van de servicekosten zijn afgehandeld. Koper, Verkoper en beide Beheerders zullen zich hieraan committeren.