

PeZo Service & Warmte Advies B.V.
Emmastraat 45
2595 EH 's-Gravenhage

Aan:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Woningmarkt

Betreft: Reactie op de internetconsultatie Regeling servicekosten
Datum: 3 november 2025

Geachte heer/mevrouw,

Namens PeZo service & warmte advies B.V. brengen wij hierbij onze zienswijze uit op het concept van de regeling servicekosten, zoals gepubliceerd via de internetconsultatie op 10 oktober 2025.

PeZo adviseert woningcorporaties en professionele verhuurders bij de uitvoering van warmtekosten- en servicekostenafrekeningen. Wij onderschrijven de doelstelling van het ministerie om meer duidelijkheid, uniformiteit en bescherming te bieden bij servicekosten. Tegelijkertijd signaleren wij dat een aantal bepalingen in de conceptregeling nog nadere verduidelijking of aanpassing behoeft om uitvoerbaar en financieel evenwichtig te blijven. Hieronder lichten wij onze belangrijkste aandachtspunten toe.

1. Vergoeding voor zonnepanelen

De voorgestelde maximale gebruiksvergoeding van € 2 per paneel per maand is in de praktijk niet kostendekkend en leidt tot ongelijke behandeling. Panelen verschillen sterk in vermogen en oriëntatie, waardoor een uniforme vergoeding per paneel willekeurig uitwerkt. Wij adviseren daarom om te kiezen voor een systematiek op basis van geleverde kWh of geïnstalleerd vermogen (Wp), met een bovengrens gekoppeld aan het actuele pektarief van het elektriciteitsbedrijf.

Daarnaast verzoeken wij om een expliciete overgangsbepaling: lopende overeenkomsten voor bestaande installaties zouden gedurende een overgangstermijn (bijvoorbeeld drie jaar) mogen worden voortgezet, met geleidelijke aanpassing naar de nieuwe norm. Dit voorkomt afbreuk aan bestaande investeringen en voorkomt geschillen met huurders.

2. Meet- en verdeelkosten: reikwijdte van het 1%-plafond

De regeling bepaalt dat de kosten voor het gebruik en aflezen van meters en verdeelunits maximaal 1% van de totale warmtekosten mogen bedragen. In de praktijk bestaan deze kosten uit verschillende componenten: huur of lease van meters, uitlezing, dataverwerking en platformbeheer. Het is van belang dat duidelijk wordt of alle deze onderdelen onder het 1%-plafond vallen of dat enkel de uitleescomponent wordt begrensd.

Wij adviseren om in de toelichting expliciet te benoemen dat onder dit plafond de totale kosten van gebruik, uitlezing, dataverwerking en verdeling worden verstaan, zodat verhuurders en meetbedrijven weten waar zij contractueel aan toe zijn. Alternatief kan worden overwogen om een



dubbele begrenzing op te nemen (1% én een maximaal bedrag per woonruimte) om onevenredige effecten bij kleine complexen te voorkomen.

3. Positie van verdeelbedrijven

In de praktijk voeren gespecialiseerde partijen (zoals ista of Techem) de verdeel- en afleesdiensten uit. Het is onduidelijk of hun dienstverlening moet worden beschouwd als onderdeel van de meetkosten (met 1%-plafond) of als administratiepost (met 5%- of € 75-plafond). Wij verzoeken om een eenduidige kwalificatie in de regeling of de toelichting, zodat de toepassing door de Huurcommissie uniform wordt en dubbele beperkingen worden vermeden.

4. Overgangsrecht voor bestaande voorzieningen

Veel verhuurders beschikken reeds over contracten voor warmte- en servicevoorzieningen met looptijden van vijf tot tien jaar. Zonder overgangsregeling zouden deze overeenkomsten per direct niet meer volledig uitvoerbaar zijn. Wij stellen daarom voor om in de regeling een bepaling op te nemen die een overgangstermijn van drie jaar biedt, waarin bestaande contracten geleidelijk kunnen worden aangepast aan de nieuwe maxima. Deze gefaseerde invoering sluit aan bij de praktijk in de warmte- en energiewetgeving en voorkomt plotselinge financiële tekorten of onnodige heronderhandelingen.

5. Uniforme afreken-specificatie

Om de transparantie te bevorderen, bevelen wij aan een standaardopzet voor de jaarlijkse servicekostenafrekening vast te stellen. Hierin kan per categorie worden vermeld: de totale kosten van de dienst of levering, het toepasselijke plafond (in procent of absoluut bedrag), de gebruikte verdeelsleutel en het aandeel per huurder. Een dergelijk format zou de begrijpelijkheid voor huurders vergroten en de controle door de Huurcommissie en gemeenten vereenvoudigen.

6. Afbakening onroerende aanhorigheid

De regeling stelt dat vaste installaties (zoals ketels, WKO-systemen of PV-systemen die onderdeel van het gebouw zijn) niet via de servicekosten kunnen worden verrekend. Wij adviseren om in de toelichting expliciet aan te sluiten bij de civielrechtelijke definitie van onroerende aanhorigheid en bestaande jurisprudentie, zodat de afbakening in de praktijk helder is.

7. Samenvattend verzoek

PeZo verzoekt het ministerie de definitieve regeling op de volgende punten aan te passen of te verduidelijken:

1. Herzien van de vaste zonnepaneelvergoeding naar een kWh- of Wp-gerelateerde systematiek, met overgangsbepaling.
2. Nadere toelichting op de reikwijdte van het 1%-plafond voor meet- en verdeelkosten.
3. Eenduidige kwalificatie van externe verdeelbedrijven.
4. Opname van een expliciete overgangstermijn van drie jaar voor bestaande contracten.
5. Vastlegging van een uniform model voor de jaarlijkse afrekening.
6. Juridische verankering van de afbakening tussen roerende en onroerende voorzieningen.



Wij waarderen de inzet van het ministerie om misbruik en onduidelijkheid rond servicekosten te voorkomen. Tegelijk achten wij het van groot belang dat de regeling praktisch uitvoerbaar blijft, zodat verhuurders kunnen blijven investeren in duurzaamheid en huurders profiteren van transparante, redelijke kosten.

Hoogachtend,

PeZo Service & Warmte Advies B.V.
Arjan Pizarro
Directeur
's-Gravenhage, 3 november 2025

