

Reacties in de internetconsultatie

De internetconsultatie heeft geleid tot acht reacties.

De meest verstrekkende reacties richten zich op de aard van de voorgestelde aanpassing.

Eén kritiekpunt houdt in, dat niet duidelijk is in hoeverre de hiervoor aangegeven aanpassing van het Besluit servicekosten de rechter zou dwingen de door de minister voorgestane interpretatie van het begrip 'onroerende aanhorigheid' te volgen. Daarbij wordt gesteld, dat de hiërarchische normenverhouding toetsing van een lagere regel (paragraaf 3 onder e bij het Besluit) aan een hogere (artikelen 3:3 en 7:233 BW) door rechters mogelijk maakt. Een gelijksoortige reactie geeft als kritiekpunt dat het ontwerpbesluit strijdig is met bovenliggende wetgeving.

Ook is bepleit het ontwerpbesluit niet te laten tot besluitvorming; bepleit wordt om de invoering van de Warmtewet voor blokverwarming geheel terug te draaien.

Daarentegen wordt in één reactie ingestemd met het belang en aard van de voorgestelde aanpassing.

Daarnaast richten de reacties zich op:

- Definitie waarop het ontwerpbesluit betrekking heeft:
 - o Gevraagd om verduidelijking zoals de omschrijving van de in het ontwerpbesluit opgenomen 'collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur'.
 - o De onverklaarbare vorm van rechtsongelijkheid die door de definitie gaat ontstaan tussen huurders van een woning met blokverwarming en huurders van een woning met een individuele cv-installatie.
- Effecten van het ontwerpbesluit:
 - o Gevraagd wordt of voor verhuurders die tevens optreden als warmteleverancier niet langer een maximumtarief zal gelden zoals dat wel geldt op grond van de Warmtewet.
 - o Het ontwerpbesluit zou leiden tot onduidelijkheid en tot uitvoeringsproblemen met de servicekostenafrekeningen doordat er geen enkele ervaring is met het afrekenen van onroerende kapitaalgoederen via de servicekosten.
 - o Het ontwerpbesluit zou voor veel huurders leiden tot hogere woonlasten.
 - o Bijkomend gevolg zou zijn dat de huurders door 7: 261 BW medezeggenschap krijgen over vervanging van een collectieve installatieketel.

Vervolg na de internetconsultatie

Na de internetconsultatie van het ontwerpbesluit is invulling gegeven aan de Wet betaalbare huur.

In dat kader ¹ is overwogen dat met de Wet van 4 juli 2018 tot wijziging van de Warmtewet (Stb 2018,311) de Warmtewet niet meer van toepassing werd verklaard op de verhuurder die warmte levert aan de door hem verhuurde woonruimte. Daarbij is aangegeven dat de Hoge Raad in het Acanthus-arrest ² heeft geoordeeld dat de kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie (indien dit een onroerende aanhorigheid is), gelet op het bepaalde in art. 7:237 lid 2 BW niet als servicekosten bij huurders inrekening zijn te brengen. Voorts overwoog de Hoge Raad dat het WWS geen ruimte biedt om deze kosten te verdisconteren in de maximaal redelijke huurprijs en dat het aan de wetgever is om hiervoor een oplossing te bieden. In verband met de hiervoor aangegeven wijziging van de Warmtewet en uitspraak van de Hoge Raad heeft de wetgever het WWS aangepast, zodat een verwarmd vertrek in alle gevallen met 2 punten wordt gewaardeerd in plaats van met 1,5 punt, mits de verwarming behoort tot de onroerende zaak of zijn onroerende aanhorigheden.

¹ Staatsblad 2024, nr 194, nota van toelichting

² HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61

Ook is invulling gegeven aan het wetsvoorstel servicekosten (Kamerstukken II 2024/25, 36648). In de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel is aandacht gegeven aan de ontwikkeling in de rechtspraak met betrekking tot de betaling voor de kapitaals- en onderhoudslasten van collectieve warmtevoorzieningen naar aanleiding van het hiervoor genoemde Acantus-arrest. Onder andere wordt in de memorie van toelichting beschreven dat de IVBN pleit voor de mogelijkheid deze kosten voor warmte wel via de servicekosten af te kunnen rekenen. Energie Nederland, Eteck en Aedes vroegen om meer verduidelijking en een werkbare oplossing. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel servicekosten is voorts aangegeven dat in samenwerking met het Ministerie van Klimaat en Groene Groei dit vraagstuk nader wordt gezien. Naar verwachting zal de Tweede Kamer in de tweede helft van 2024 hierover worden geïnformeerd.

Op dat moment zal opnieuw aandacht worden gegeven aan dit het ontwerpbesluit. Mocht geconcludeerd worden dat voor dit onderwerp een wetswijziging nodig is, dan zal dat in een eigen wetstraject worden meegenomen.