

Besluit van PM 2018 tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van PM 2018, nr. 2018-0000PM, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van PM 2018, nr. PM);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van PM 2018, nr. 2018-0000PM, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

De bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten wordt als volgt gewijzigd:

A

Paragraaf 1. Warmtevoorzieningen wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt 'de gemeenschappelijke gedeelten' vervangen door: het woonruimtegedeelte van het gehuurde en de gemeenschappelijke gedeelten.
2. In onderdeel b wordt 'van de gemeenschappelijke gedeelten' vervangen door: 'en de overige administratieve werkzaamheden in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele huurders.

B

Paragraaf 3. Roerende zaken wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift komt te luiden: 3. Ter beschikking gestelde zaken.
2. In de aanhef vervalt 'roerende'.
3. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - e. collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur voor het leveren van warmte.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Nota van toelichting

Algemeen

1. Inleiding

Met dit besluit wordt in samenhang met de wijziging van de Warmtewet het Besluit servicekosten gewijzigd. Deze wijziging is toegezegd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 22 februari 2018 tijdens het algemeen overleg over bouwregelgeving en energiebesparing (Kamerstukken II, 2017-2018, 28 325, nr. 171).

De wijziging van de op 1 januari 2014 in werking getreden Warmtewet vloeit voort uit de evaluatie van deze wet. Daarbij is gebleken dat de Warmtewet met name voor situaties van blokverwarming meerdere knelpunten met zich brengt (TK 34 723, nr. 3). De samenloop van de Warmtewet en huurregelgeving is één van de belangrijke knelpunten. Op grond van de Warmtewet zijn verhuurders in het geval van blokverwarming warmteleverancier in de zin van die wet geworden. Daarnaast rusten er op de verhuurders verplichtingen voor het leveren van blokverwarming op grond van de huurregelgeving. Dit heeft geleid tot onduidelijkheid over de verplichtingen van deze verhuurders die warmte leveren aan hun huurders.

Door wijziging van de Warmtewet wordt de samenloop met huurregelgeving weggenomen. Verhuurders die warmte leveren aan hun huurders via blokverwarming en waarbij de levering van warmte onlosmakelijk is verbonden aan de huur van de woon- of bedrijfsruimte, zijn niet langer warmteleverancier in de zin van de Warmtewet (Kamerstukken 34723). Verhuurders kunnen daardoor deze warmte niet meer bij hun huurders in rekening brengen als warmteleverancier via een separate warmteovereenkomst, maar uitsluitend via de huurovereenkomst. Dit besluit dient om te verduidelijken dat de kosten als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht.

2. Noodzaak voor de wijziging

Zoals is toegelicht in de brief van 23 februari 2018 (Kamerstukken II, 2017-18, 34 723, nr. 28) is de wetgever met de Warmtewet de wijze waarop de kosten van de levering van warmte in rekening behoren te worden gebracht principieel anders gaan bekijken. De wetgever heeft namelijk met de Warmtewet levering van warmte door een systeem van blokverwarming als een specifiek product geduid waarbij de onderdelen nodig voor warmtelevering moeten worden toegerekend aan de warmteprijs. In het geval van blokverwarming betekent dit dat alle zaken die nodig zijn voor de productie en levering van warmte niet langer worden beschouwd als onderdeel van de gehuurde woning als zodanig, ook als deze zaken onderdeel uitmaken van het gebouw waarin de woning zich bevindt. Met andere woorden, die zaken worden niet meer beschouwd als onroerende aanhorigheden die deel uitmaken van de gehuurde woonruimte.

Uit het voorgaande volgt dat het berekenen van de kosten van de levering van warmte niet meer mogelijk is als onderdeel van de huurprijs sinds 1 januari 2014. De huurprijs is immers gelet op artikel 233 juncto artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte, inclusief de onroerende aanhorigheden. De zaken die nodig zijn voor warmtelevering bij blokverwarming worden immers niet meer tot de onroerende aanhorigheden gerekend. Overwogen is om deze kosten onder te brengen onder de zogenaamde nutsvoorzieningen met een individuele meter als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daarvoor is vereist dat de individuele meter aanwezig is in het woonruimtegedeelte van het gehuurde. In het geval van blokverwarming is het echter zeer goed mogelijk dat hiervan geen sprake is. Om warmtelevering afhankelijk per concreet geval aan te merken als nutsvoorziening zou leiden tot onduidelijkheid bij verhuurders en huurders. Om die reden is ervoor gekozen om de kosten die verbonden zijn aan warmtelevering aan te merken als servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

Gelet op het bovenstaande wordt met het onderhavige besluit in het Besluit servicekosten expliciet opgenomen dat de kosten voor het leveren van warmte aan het woonruimtegedeelte van het gehuurde servicekosten zijn, in die gevallen waarbij verhuurders warmte leveren aan hun huurders en waarbij de levering van warmte onlosmakelijk is verbonden aan de huur van de woonruimte. Feitelijk gaat het daarbij om blokverwarming. Het is noodzakelijk deze verduidelijking aan te brengen in het Besluit servicekosten ter voorkoming van toekomstige onnodige geschillen met betrekking tot het in rekening van kosten van warmtelevering in het geval van deze manier van warmtelevering.

3. Inhoud van de wijziging

De aanpassing van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten zorgt uitsluitend voor een verduidelijking voor de situatie dat een verhuurder alle kosten verbonden aan warmtelevering in het geval van blokverwarming in rekening wil brengen bij zijn huurder. De aanpassing maakt duidelijk dat hij dat dan dient te doen door deze kosten in rekening te brengen via de servicekosten.

Bij de warmtelevering in het geval van blokverwarming gaat het daarbij om alle kosten die met de vigerende Warmtewet door een verhuurder in rekening kunnen worden gebracht als warmteleverancier. Bij de invoering van de Warmtewet is daarin invulling gegeven met de warmteprijs en de berekeningsmethodiek opgenomen in het per 1 januari 2014 in werking getreden Warmtebesluit (Stb. 2013, nr. 359). Blijkens dit Warmtebesluit zijn de kosten gebaseerd op onder meer de kapitaalslasten van een cv-ketel, de onderhoudskosten op basis van een jaarlijks onderhoudscontract, en de kapitaalslasten van een warmtewisselaar.

De wijziging van het Besluit servicekosten verduidelijkt dus dat ook zaken als de verwarmingsketel ten behoeve van de blokverwarming en de warmtewisselaar ¹ in rekening kunnen worden gebracht buiten de huurprijs en wel via de servicekosten. Deze verduidelijking is vormgegeven in de aanpassing van paragraaf 3 van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten. In deze paragraaf zijn collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur voor het leveren van warmte opgenomen als zaken die krachtens de huurovereenkomst ter beschikking worden gesteld.

De aanpassing heeft geen gevolgen voor de verhuurder inzake zijn verplichting tot het jaarlijks geven van een overzicht van de kosten inzake de geleverde warmte. Ook heeft de aanpassing geen gevolgen voor de verplichting van de verhuurder om de huurder desverzocht inzake te geven in de aan dit overzicht ten grondslag liggende boeken, bescheiden of afschriften daarvan. De verhuurder heeft deze verplichtingen namelijk al op grond van artikel 259 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast blijft ongewijzigd dat de huurcommissie bevoegd blijft om desverzocht een geschil inzake de servicekosten met betrekking tot warmtelevering in behandeling te nemen voor zover dit geschil betrekking heeft op een woonruimte met een gereguleerde huurprijs.

Gebleken is dat de huidige redactie van paragraaf 1, in werking getreden per 1 juli 2014 (Stb 2014, 218) in de praktijk tot onduidelijkheid heeft geleid over de bevoegdheid van de huurcommissie als gevolg van de Warmtewet ².

Met de wijziging van paragraaf 1 van het Besluit servicekosten was uitsluitend beoogd om aan te sluiten bij het per 1 juli 2014 ingevoerd onderscheid in de toetsing van de huurcommissie (Stb. 2014, nr. 234) als uitwerking van de wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (Kamerstukken II, 2012–13, 33 698). Dit betreft het onderscheid in toetsing tussen enerzijds nutsvoorzieningen met een individuele meter voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en anderzijds de toetsing van de servicekosten voor overige diensten of leveringen. Aan het expliciet opnemen van levering van warmte aan de woonruimte in het Besluit

¹ Met de wijziging van de Warmtewet wordt de term 'warmtewisselaar' vervangen door de term 'afeverset voor warmte'. Zie hieromtrent Kamerstukken II, 2016–17, 34 723, nr. 3, p. 43.

² Zie bijvoorbeeld "Procederen voor de huurcommissie over all-inhuren: eenvoudiger en moderner? en hoe de Warmtewet daar doorheen banjert", Mr. H.M. Hielkema, WR 2014, nr. 132)

servicekosten is toen voorbijgegaan. Dit was ook niet noodzakelijk in verband met het niet-limitatieve karakter van het Besluit servicekosten.

Aan het niet expliciet opnemen van de levering van warmte aan de woonruimte in het Besluit servicekosten is in elk geval geen enkele betekenis verbonden voor de bevoegdheid van de huurcommissie inzake het oordelen over de kosten van warmtelevering. Zo is ook in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie het volgende opgenomen. "Onder servicekosten in het huidige stelsel wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten. Deze definitie blijft materieel ongewijzigd. Het begrip «servicekosten» wordt met de voorgestelde wijziging in artikel 7:237, lid 3, BW alleen in de volgende categorieën verdeeld:

–kosten voor nutsvoorzieningen, de vergoeding voor de in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

–servicekosten, de vergoeding voor de overige in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten." (Kamerstukken II, 2012–13, 33 698, nr. 3, pagina 12)

De wijziging van paragraaf 1 van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten dient tevens om een einde te maken aan deze onduidelijkheid over de bevoegdheid van de huurcommissie.

4. Regeldruk

Zoals hiervoor aangegeven leidt de wijziging uitsluitend tot een verduidelijking en niet tot een wijziging van rechten of verplichtingen. Effect van de wijziging is dan ook met name dat verhuurders bevestigd krijgen dat zij in essentie ongewijzigd te werk kunnen gaan waar het gaat om het in rekening brengen van de kosten van warmtelevering aan hun huurders, met verduidelijking dat de huurregelgeving van toepassing is.

Hierdoor leidt deze wijziging in essentie niet tot wijziging van structurele regeldruk.

De wijziging van het Besluit servicekosten kan er mogelijk wel toe leiden dat individuele huurders of verhuurders een wijziging in regeldruk ervaren. Een verhuurder zou namelijk pas door deze wijziging tot aanpassing kunnen komen in de wijze waarop hij zijn warmtelevering doorberekent aan zijn huurder. Het gaat dan echter om een wijziging die al voortvloeit uit de wijziging van de Warmtewet (TK 34 723), en dus niet met deze wijziging van het Besluit servicekosten.

5. Consultatie en adviezen

PM

6. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit bepaald tijdstip. Het streven is dit besluit in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2019.

Artikelgewijs

Onderdeel A

Zoals toegelicht in paragraaf 2 van het algemeen deel van de toelichting wordt de levering van warmte in het woonruimtedeel van het gehuurde ook aangemerkt als servicekosten. Daartoe wordt onderdeel a van paragraaf 1 van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten aangevuld. Ook onderdeel b is aangepast. De warmtemeters en verbruiksmeters ten aanzien van de warmtelevering kunnen zich zowel in de gemeenschappelijke gedeeltes als in de woonruimte zelf bevinden. De formulering van onderdeel b sluit nu aan bij de bewoording van onderdeel b van paragraaf 2 van de

bijlage. Paragraaf 2 heeft betrekking op kosten voor de levering van elektriciteit, gas en water. Ook daar kan sprake zijn van kosten voor het gebruik en aflezen van meters.

Onderdeel B

Het opschrift van Paragraaf 3 van de bijlage bij artikel 1 van het Besluit servicekosten luidde tot nu toe "roerende zaken". De kosten in verband met warmtelevering omvatten echter onder meer de kapitaalslasten van een cv-ketel, de onderhoudskosten op basis van een jaarlijks onderhoudscontract en de kapitaalslasten van een warmtewisselaar. Omdat het hier gaat om collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur die geïnstalleerd worden in het gebouw waarin een huurder zijn woonruimte huurt zijn dit geen zaken die automatisch worden aangemerkt als onroerende zaken. Zoals in het algemeen deel al is toegelicht is de wetgever met de Warmtewet de wijze waarop de kosten van de levering van warmte in rekening behoren te worden gebracht principieel anders gaan bekijken. In het geval van blokverwarming betekent dit dat alle zaken die nodig zijn voor de productie en levering van warmte niet langer worden aangemerkt als onderdeel van de gehuurde woning als zodanig, ondanks dat deze zaken onderdeel uitmaken van het gebouw waarin de woning zich bevindt en ook niet kunnen worden beschouwd als roerende zaken.

Om te verduidelijken dat ook zaken als de verwarmingsketel ten behoeve van de blokverwarming en de warmtewisselaar in rekening kunnen worden gebracht via de servicekosten komt het opschrift van paragraaf 3 anders te luiden en wordt gerefereerd aan zaken in het algemeen en niet langer uitsluitend aan roerende zaken. Tevens worden aan de opsomming collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur voor het leveren van warmte toegevoegd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Drs. K.H. Ollongren