



Consultatie Wijziging Besluit Servicekosten Bijdrage Aedes 4 september 2018

Inleiding

Met de Warmtewet 2014 is een nieuw afrekensysteem voor warmte geïntroduceerd met nieuwe parameters, op basis van alle daadwerkelijk gemaakte kosten. Kosten van de installaties en kosten van onderhoud kunnen in het vastrecht worden verwerkt. Om die reden is bij invoering van de Warmtewet (art. 11 Warmtebesluit) tevens het puntenwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte aangepast en geldt er sindsdien een aftrek van een 0,5 punt per verwarmd vertrek.

Met de recent aangenomen wijziging van de Warmtewet zijn verhuurders die warmte leveren via collectieve warmte installaties niet langer leverancier in de zin van Warmtewet en kunnen zij de geleverde warmte uitsluitend via de huurovereenkomst in rekening brengen.

In het huidige servicekostenbeleid van de Huurcommissie wordt echter er (ten onrechte) van uit gegaan dat kosten voor afschrijving en onderhoud van collectieve verwarmingsinstallaties niet als servicekosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Ondanks dat het woningwaarderingssysteem hierop reeds in 2014 is aangepast. Dit heeft grote gevolgen voor woningcorporaties omdat zij de investeringen in collectieve installaties niet zo maar en met terugwerkende kracht kunnen verdisconteren in de huurprijs. Maar ook als dat wel zou kunnen is dat met het oog op de huurtoeslaggrenzen, toewijzingsgrenzen en huursombenadering voor de beschikbaarheid onwenselijk. Aedes heeft hierover zijn zorgen geuit.

Naar aanleiding van deze zorgen van Aedes is bij brief van 23 februari 2018 (kamerstukken II, 2017-18,34723, nr. 28) bevestigd dat warmtekosten, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de kosten van onderhoud en afschrijvingen van collectieve installaties, wel naast de huur via de servicekosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Door de voorgenomen wijziging van het Besluit Servicekosten wordt dit uitgangspunt verduidelijkt. Aedes is daar zeer verheugd over.

Juridische discussie

Het huidige beleid van de Huurcommissie gaat er ten onrechte van uit dat collectieve warmte-installaties onroerende aanhorigheden zijn als bedoeld in artikel 7:233 BW en het gebruik daarvan valt onder de huurprijs als bedoeld in artikel 7:237 lid 2 BW. Daarbij wordt echter miskend dat de wetgever er bewust voor heeft gekozen om te spreken over 'aanhorigheden', zodat niet alle onroerende zaken per definitie bij de woning horen. De collectieve verwarmingsinstallatie is een zelfstandige (al dan niet onroerende) zaak die niet tot het gehuurde behoort.

Aedes is van oordeel dat warmtekosten als apart component gezien moeten worden van de huur. De huurprijs is niet tevens een vergoeding voor het exclusieve gebruik van de collectieve installatie. De huurovereenkomst richt zich op levering van warmte en niet op het gebruik van de collectieve installatie. Hoe de verhuurder die warmte verkrijgt en levert, is aan de verhuurder. Aan het gebruik van de woning verandert niets als de verhuurder er voor kiest warmte in te kopen (bijv. via warmtenet) of zelf middels een eigen installatie opwekt. In beide gevallen zullen de kosten van opwekking van de warmte in de leveringskosten verdisconteerd zitten. Het zou voor de hoogte van de kosten geen verschil moeten maken of de warmtelevering plaatsvindt via de verhuurder of rechtstreeks door een derde. Uit de voormelde brief aan Aedes volgt dat de wetgever ook uitdrukkelijk van mening is dat collectieve warmte-installaties niet aanhorig zijn aan de woning.



Het alternatief

Het alternatief is om het WWS te wijzigen en weer extra punten toe te kennen voor verwarmde vertrekken. Aedes is daar geen voorstander van. Verlaagde huurprijzen en lagere huurverhogingen sinds de invoering van de wijzigingen Warmtewet en WWS in 2014 worden daarmee niet ongedaan gemaakt. Als warmte weer (deels) via de huurprijs in rekening moet worden gebracht, heeft dat juridisch verstrekende gevolgen. Aanpassing van regelgeving op meerdere punten zal nodig zijn. In elk geval om de huurprijs extra te kunnen verhogen. Om er voor te zorgen dat de stijging van warmtekosten gelijke tred houdt met de het peil van de werkelijke kosten, zal een gedifferentieerd huurverhoging mogelijk moeten worden gemaakt. Daarnaast zal overheveling van warmtekosten naar de huurprijs uitgezonderd moeten worden in de regelgeving omtrent huursombenadering en zullen vanwege de structureel hogere huurprijzen de grenzen van de huurtoeslag en passend toewijzen moeten worden verhoogd om de beschikbaarheid voor de doelgroep in stand te houden. Tot slot is het niet uitgesloten dat woningcorporaties huurverhogingen als gevolg van de overheveling van warmtekosten apart moeten gaan verantwoorden bij de toezichthouder. Dat zal extra administratieve lasten opleveren.

Zienswijze Aedes

Aedes kan zich scharen achter het concept ontwerp Wijziging Besluit servicekosten. Uitspraken van de huurcommissie en de rechter zullen leren in hoeverre verhuurders de kosten van de collectieve installaties mogen berekenen. Aedes vreest wel dat over de uitvoeringspraktijk veel geschillen zullen rijzen. Zowel praktische als theoretische vraagstukken zullen daarbij aan de orde komen. In praktische zin bijvoorbeeld de vraag hoe de afschrijving berekend moet worden onder het nieuwe Besluit Servicekosten? Onderliggende facturen van de aanschaf van oudere installaties zullen moeilijk te achterhalen zijn. Ook de vraag welke onderdelen van installatie (de warmteproductie-installatie, het inpandig leidingstelsel, de aansluiting (zowel de centrale aansluiting als de individuele aansluiting), de warmtemeter en de warmtewisselaar, de afleverzet) in ieder geval doorberekend mogen worden, is in de toelichting niet eenduidig beantwoord. Daarnaast zou tevens expliciet gemaakt kunnen worden dat de kosten verduurzamingsmaatregelen zoals het waterzijdig inregelen als warmtekosten/servicekosten verrekend mogen worden.

De Nota van Toelichting mag wat Aedes betreft om die reden nog wel wat aangescherpt worden door enerzijds een nadere juridische onderbouwing te geven van de goederenrechtelijke noties over bestanddeelvorming, natrekking en onroerende aanhorigheden in relatie met de collectieve verwarmingsinstallatie en anderzijds door meer richtinggevend te zijn ten aanzien van kostenbestanddelen en de wijze van verrekening. Daarmee zal naar het oordeel van Aedes de Nota van Toelichting voor de huurcommissie, de rechters en voor huurders en verhuurders, niet alleen informatiever worden, maar ook instructiever. Dat kan bijdragen aan een doelmatige uitvoeringspraktijk en aan het voorkomen van juridische geschillen.

Aedes acht het van belang dat de wijzigingen van het besluit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk per 1 januari 2019 zullen zijn doorgevoerd. Aedes gaat er daarbij van uit dat de huurcommissie naar aanleiding van deze verduidelijking haar beleid onverwijld aanpast aan de bedoeling van de wetgever.