

Reactie WOON op internetconsultatie wijziging besluit servicekosten.

Op grond van onze ruime praktijkkennis met discussies over servicekosten adviseren wij u om dit vraagstuk op een andere manier op te lossen. Het voorstel van de minister leidt tot grote administratieve rompslomp en eindeloze conflicten over terechte of onterechte toerekening van kosten. Dit is niet alleen onnodig belastend voor huurder en verhuurder, maar ook voor de Huurcommissie. Tot op heden zijn kosten voor aanleg en onderhoud van installaties onderdeel van de kale huurprijs. Als er een probleem is ontstaan door het afschaffen van de warmtewet dan is de oplossing simpel: draai de aanpassing van de punten per verwarmd vertrek terug in de woningwaardering. Dat biedt een helder, begrijpelijk en controleerbaar kader voor de afrekening van collectieve stookkosten.

In 2014 is de warmtewet van kracht geworden. Deze was ook van toepassing op de complexen waar sprake is van blokverwarming (een collectieve ketel voor alle woningen in één gebouw). In de warmtewet is vastgelegd dat ook de kosten voor het onroerende deel van de installatie doorberekend mogen worden aan de gebruiker. Dat leverde het probleem op dat huurders daar dan dubbel voor betaalden: in het Woningwaarderingstelsel (WWS) zijn punten per verwarmd vertrek opgenomen, juist om het onroerende deel van de installatie te bekostigen. In de huur wordt dus voor de installatie betaald. Er is toen voor gekozen om de punten per verwarmd vertrek te verlagen met 0,5. Van 2 naar 1,5 punten per verwarmd vertrek.

De opname van de kleine installaties, zoals blokverwarming, in de werkingssfeer van de warmtewet was geen succes. Veel huurders kregen te maken met hogere kosten en de administratieve lasten van de leveranciers (de verhuurders) namen enorm toe. Het is dan ook een verstandig besluit om de blokverwarming weer geheel onder de werking van het huurrecht te laten vallen. De warmtewet is dus niet meer van toepassing op deze collectieve stookinstallaties.

Als de warmtelevering weer teruggebracht wordt onder het huurrecht moet dat wel helemaal gebeuren. Helaas kiest de minister van BZK daar niet voor. Het terugdraaien van het besluit met betrekking tot de werkingssfeer van de warmtewet leidt niet tot aanpassing WWS. De minister van Binnenlandse zaken stelt nu, in plaats daarvan, voor om het besluit servicekosten aan te passen. Hierdoor mogen de verhuurders straks alle kosten van de verwarmingsinstallatie (ook die delen die bij het onroerend goed horen waarvoor in de huur wordt betaald) doorberekenen aan de huurder. Het klinkt of het onderhoud aan de schoorsteen ineens ook via de servicekosten in rekening gebracht mag worden, want die hoort tot de verwarmingsinstallatie.

Hierbij speelt mee dat veel verhuurders er destijds niet voor gekozen hebben om de huren te verlagen. Zij hebben de keus gemaakt om de kosten voor de installatie in de huur te laten en alleen de kosten voor warmtelevering apart, onder het regime van de warmtewet, af te rekenen. Dit was mogelijk omdat de meeste huren van de woningen met een collectief verwarmingssysteem (veel) lager liggen dan de maximale huur. Een huurverlaging was derhalve niet aan de orde.

Voor de huurders breken nu weer onzekere tijden aan. Wat zullen de kosten worden voor de verwarming? In het nieuwe besluit servicekosten zijn de kosten die bij de huurder in rekening mogen worden gebracht onduidelijk en niet gespecificeerd. Is dat de aanschaf van de ketels? De aanleg van de hele installatie (inclusief leidingwerk en radiatoren)? Al het onderhoud aan de ketel? En in welke bedragen per maand moet de huurder denken? Een paar euro? Meer dan €10,- per maand? Nog hogere bedragen? Hoe worden deze kosten berekend als er onvoldoende inzicht is in de oorspronkelijke aanlegkosten? En waarom zijn er in de huur dan nog steeds punten opgenomen per verwarmd vertrek als de huurder toch voor de hele installatie betaalt in de servicekosten? Dit zijn allemaal onnodige vragen voor huurders en verhuurders.

Een ander belangrijk punt is de gelijke behandeling van huurders. Huurders met een individuele CV ketel betalen slechts servicekosten voor de 24-uurs service aan de ketel. Het periodieke onderhoud mag niet bij hen in rekening worden gebracht. Straks ontstaat verschil tussen huurders met een individuele CV installatie en zij die in een gebouw wonen met een collectieve installatie. De laatsten moeten ook voor de aanleg en het onderhoud van de installatie betalen.

Dit is ook strijdig met besluit kleine herstellingen waarin de huurder verantwoordelijk is voor kleine reparaties die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd. Indien de verhuurder deze reparaties uitvoert, dan mogen de kosten bij de huurder in rekening worden gebracht via de servicekosten. Het repareren of vervangen van een collectieve CV ketel past hier op geen enkele manier onder. De huurder kan het niet zelf en ook niet laten doen tegen geringe kosten.

De oplossing voor het terugbrengen van de kosten voor verwarming in het huurrecht is simpel en elegant zonder dat huurder, verhuurder en huurcommissie ten onder gaan administratieve rompslomp en eindeloze conflicten over terechte of onterechte toerekening van kosten. Breng het WWS weer terug naar de situatie voor de warmtewet: 2 punten per verwarmd vertrek in plaats van 1,5. De verhuurders zullen via de reguliere huurverhogingen de huur snel kunnen aanpassen aan de nieuwe puntentelling voor zover ze de huren verlaagd hebben naar aanleiding van de verlaging van het aantal punten. Dat is namelijk maar mondjesmaat gebeurd omdat de meeste huren (vooral die bij corporaties) daarvoor te ver van de maximale huur waren verwijderd. Veel huren in de particuliere sector zijn geliberaliseerd en vallen daardoor niet meer onder de werking van het WWS.

Hierdoor wordt de oorspronkelijke situatie in de huursector hersteld en is er een helder, begrijpelijk en controleerbaar kader voor de afrekening van collectieve stookkosten. De servicekosten worden zo niet 'vervuild' met kosten voor onroerende zaken, waardoor het onderscheid wat je betaalt voor de woning en wat voor aanvullende diensten ook duidelijk blijft.

Concluderend:

- Herstel de oorspronkelijke situatie, daar bestonden vanuit verhuur van woningen geen problemen mee, noch bij de overheid, noch bij woningcorporaties of andere verhuurders, noch bij huurders.
- Haal collectieve verwarmingsinstallaties bij wooncomplexen inderdaad uit de warmtewet.
- Breng de aanleg- en onderhoudskosten van collectieve verwarmingsinstallaties weer onder bij de exploitatiekosten van het wooncomplex.
- Draai daarom de verlaging van 0,5 woningwaarderingspunt per verwarmd vertrek terug.
- Verreken de kosten van per woning afgenomen energie op basis van het feitelijk jaarlijks verbruik.

Daarmee ontstaat ook voor de toekomstige energietransitie weer een solide systeem van kostentoedeling.