

betreft Zienswijze Voorgenomen wijziging Besluit Servicekosten
aan Minister van BZK
van Woonbond
status
datum 6 september 2018
cc

Inleiding

Het kabinet heeft een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Servicekosten voorgelegd. Zij stellen hierin voor om het mogelijk te maken ook kapitaalslasten en onderhoudskosten voor warmteleveringsinstallaties via de servicekosten bij huurders in rekening te kunnen brengen. Dit besluit hangt samen met de wijziging van de Warmtewet waarin blokverwarming voortaan is uitgesloten van de werking van de Warmtewet. Met deze wijziging beoogt het kabinet de eerder gekoppelde verlaging van het Woningwaarderingstelsel te compenseren.

In deze reactie zullen wij het traject van de totstandkoming van het ontwerpbesluit bespreken en de voorgelegde onderbouwing van de noodzaak. De vraag of en in hoeverre er sprake is van verloren huurinkomsten, de effecten voor huurders en de verwachte problemen met de controle op de servicekosten. Daarnaast sluiten wij een juridische kritiek bij, waarin het ontwerpbesluit op strijdigheid met bestaande wetgeving wordt beoordeeld.

De totstandkoming van het voorstel

De Woonbond noemt de wijze waarop het voorstel tot wijziging van het Besluit Servicekosten tot stand is gekomen chaotisch. Bij de wijziging van de Warmtewet heeft Aedes sterk aangedrongen op een compensatieregeling voor de verlaagde maximale huur. Zij drongen aan op reparatie van de uit de huur overgehevelde kapitaalslasten waaronder investering en onderhoud van warmte-installaties.

De logische reparatie zou zijn geweest het wederom aanpassen van het Woningwaarderingstelsel door per verwarmd vertrek weer 2 punten te gaan rekenen in plaats van 1½ punt. Bij de invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014 is dit namelijk precies andersom gebeurd. Met deze wijziging werd beoogd om de kosten die eerder via de kale huur in rekening werden gebracht te verleggen naar het warmtetarief. Dan zou een omkering hiervan het ook weer mogelijk maken om de gebouwgebonden kosten weer in de kale huur in rekening te brengen.

In de Nota naar aanleiding van het verslag Wijziging van de Warmtewet (34 723, nr. 7 blz. 14)) wordt door het kabinet nog opgemerkt dat er geen reden is om een overgangsmaatregel in te voeren, omdat volgens het kabinet de servicekosten al voldoende ruimte bieden om afschrijvings- en onderhoudskosten voor warmtelevering in rekening te kunnen brengen. Daarbij werd gesteld dat ketels en leiding niet als onroerende aspecten gezien hoeven te worden. Deze stelling poneert ook Minister Wiebes in een brief aan Aedes van 22 februari 2018. Hierin schrijft hij: *“Dit is echter reeds mogelijk op grond van het huurrecht; een speciale regeling is daarvoor onnodig.”* Wel geeft hij aan dat het ministerie van EZK en BZK mogelijk denkt aan een verduidelijkende ministeriële circulaire.

Voor de Woonbond waren dit op dat moment geen verontrustende signalen. Immers het huurrecht (zie bijlage) biedt voldoende bescherming tegen het in rekening brengen van deze kosten. In de servicekosten mogen kortweg gesteld geen kosten voor onroerende aanhorigheden in rekening worden gebracht.

Vervolgens antwoordt Minister Ollongren bij een AO Bouwregelgeving over Duurzame ontwikkeling en beleid op vragen van Koerhuis en Ronnes, dat zij het Besluit Servicekosten gaat aanpassen. Zo wil zij het alsnog mogelijk maken om de kosten van warmteleveringsinstallaties in rekening te kunnen brengen. Zij noemt dit hier een "bekend probleem". Voor volgers van de parlementaire geschiedenis is dit een verrassende wending. Minister Wiebes vindt dit immers in de eerder genoemde brief aan Aedes geen probleem.

Op geen enkele plek bij de parlementaire behandeling wordt overwogen om de meest eenvoudige reparatie uit te voeren, namelijk het bijtellen van ½ punt per verwarmd vertrek voor woningen met blokverwarming. Ook wordt nergens toegelicht, waarom deze overweging niet is gemaakt. Voor de Woonbond is het onbegrijpelijk dat deze optie niet minstens is besproken met de Tweede Kamer. Evenmin is ergens aangetoond dat er een reden is om een vorm van compensatie voor de verhuurders te organiseren.

Nut noch noodzaak

De Woonbond heeft in recente gesprekken met het Ministerie van BZK aangedrongen om in de Nota van Toelichting voor wijziging van het Besluit Servicekosten een goede onderbouwing te leveren voor de noodzaak van deze wijziging. Wij zien daar feitelijk niks van terug. De tegemoetkoming aan de door Aedes gewenste compensatie wordt niet geschraagd door een eigenstandige goed onderbouwde analyse.

De Nota van Toelichting stelt in de eerst alinea onder de tussenkop 2. *Noodzaak voor de wijziging* dat de Warmtewet beoogt om de kosten voor de warmtelevering toe te rekenen aan de warmteprijs. En dat dit ook geldt voor blokverwarming. Daarin zit echter juist geen enkele noodzaak meer, want de Wijziging van Warmtewet stelt dat de Warmtewet niet meer geldt voor blokverwarming. Het was nadrukkelijk de bedoeling om het huurrecht weer 100 % leidend te maken om zo conflicten tussen beide - huurrecht en Warmtewet - te vermijden. In feite tracht men hier na het schrappen van de werking van de Warmtewet voor blokverwarming met dit voorstel complicerende elementen van Warmtewet weer van toepassing te verklaren en daarmee is dit ontwerpbesluit contraproductief.

Overigens heeft de huurcommissie in de periode dat de Warmtewet wel van toepassing is ook nimmer geaccepteerd dat een verhuurder 'onderhoudskosten' in rekening bracht. Het is niet moeilijk daar uitspraken over te vinden. *"Wat dat aangaat merkt de commissie op dat vanaf de afrekening over het boekjaar 2013 niet meer de kosten voor het onderhoud aan installaties aan de huurders mogen worden doorberekend."*¹

De tweede alinea van de Nota van Toelichting stelt dat het huidige huurrecht obstakels kent om alle kosten voor levering van warmtelevering en dat daarom een wijziging van het Besluit Servicekosten noodzakelijk. Het argument in deze alinea is in feite een drogreden. Hier stelt de Nota van Toelichting dat om iets op een andere manier te kunnen doen, de regels moeten veranderen. Dat is in dit geval waar, maar dat is in zichzelf op geen enkele manier een onderbouwing van de noodzaak van de wijziging.

Verloren inkomsten?

De claim is dat met de invoering van de Warmtewet en het verlagen van het Woningwaarderingssysteem in 2014 huurinkomsten zijn verloren. Dit is het belangrijkste argument van verhuurders (Aedes voorop) om aan te dringen op een vorm van compensatie. Het effect op de maximale huurprijs bedraagt grofweg 2 tot 3 WWS-punten (4 tot 6 verwarmde vertrekken) per betrokken woning, dat komt neer op pakweg 10 tot 15 euro maximale huur per maand.

¹ Huurcommissie uitspraak ZKN-2015-004994 uit februari 2016

De Woonbond stelt dat dit effect in de praktijk sinds 2014 vele malen lager is. De belangrijkste reden is dat verhuurders vrijwel nergens bij de invoering van de Warmtewet tot werkelijke huurverlagingen zijn overgegaan. Huurverlaging is alleen noodzakelijk als de lagere maximale huur onder de feitelijke huur komt te liggen. Dat zal alleen voor huurwoningen gelden die al heel dicht bij de maximale huur zaten. Alleen bij nieuwe verhuring en als corporaties zichzelf beperking opleggen door te werken met streefhuren onder de 100% van maximaal kan dat effect groter worden. De lage mutatiegraad en de vaak toch nog hoge streefhuren zullen dat effect uiteindelijk ook beperkt hebben gehouden.

Het feitelijke effect op de ontvangen huren is door geen enkele partij onderbouwd, ondanks meerdere verzoeken daartoe van onze zijde, maar op basis van schattingen van onze kant gaat het na vier jaar effect over een ongeveer 2 tot 4 euro lagere maanduur bij woningen met blokverwarming als gevolg van het gewijzigde puntenstelsel. Dat is minder dan een kwart van het effect op de maximale huur. Gezien de ongebruikte huurverhogingsruimte en de mogelijkheden op basis van de huursombenadering huren te verhogen zijn corporaties prima in staat om dergelijke kosten via de reguliere verhuur te verhalen op hun huurders. Uiteraard zou dat heel snel zijn te doen als de reparatie via de eenvoudige (maar geheel genegeerde) bijtelling van ½ WWS-punt per vertrek zou verlopen.

Zelfs in de vorm van een eenmalige reparatieronde door corporaties is dit een te verkiezen aanpak. Daar zitten zeker enige administratieve handelingen aan, maar deze zijn eenmalig. De voorgenomen wijziging van het Besluit Servicekosten levert immers een jaarlijkse administratie op, waarbij de verhuurder de onderhouds- en afschrijvingskosten van de collectieve installatie bij iedere huurder in rekening kan brengen.

Effect op kosten huurders

Het is tevens de vraag hoe hoog de kosten gaan die verhuurders voor afschrijving- en onderhoudskosten bij huurders in rekening gaan brengen. Het voorstel tot wijziging van het Besluit Servicekosten wijzigt eenvoudigweg het opschrift van paragraaf 3 van "Roerende zaken" in "Zaken" en voegt als lid e. collectieve installaties voor het leveren van warmte toe. In de Nota van Toelichting wordt duidelijk gemaakt dat het gaat om *"onder meer de kapitaalslasten van een CV-ketel, de onderhoudskosten op basis van een jaarlijks onderhoudscontract en de kapitaallasten van een warmtewisselaar."* De toevoeging *"onder meer"*, maakt duidelijk dat dit geen limitatieve lijst is. Het gaat zoals de nota stelt om alle zaken die nodig zijn voor de levering van warmte. Ongeacht of deze aard- en nagelvast aan het pand verbonden zijn. Dat is bevreemdend, want waarom zou je in dat geval nog wel 1,5 Woningwaarderingstelsel- punt per verwarmd vertrek vragen. Immers, dan zijn ook de radiatoren en de leidingen in de woning onderdeel van de collectieve warmtevoorziening. Zeker daar waar er geen afleverset is, zoals bij de meeste blokverwarmingssystemen. Dan is het niet langer redelijk om daarvoor zowel een vergoeding te vragen in de huur, als een complete vergoeding via de servicekosten. Zo biedt deze voorgestelde wijziging in de servicekosten de mogelijkheid om de kosten voor collectieve installatie dubbel in rekening te brengen bij de huurders.

Eerder al hebben wij betoogd dat de lagere huur als gevolg van de wijziging in het Woningwaarderingstelsel 2 tot 4 euro bedraagt. Deze voorgenomen wijziging van het Besluit Servicekosten zullen leiden tot het in rekening brengen van de kapitaalslasten en onderhoudskosten van *"alle zaken die nodig zijn voor de productie en levering van warmte"*. Hoewel het onduidelijk is hoe hoog dit soort bedragen kunnen oplopen, is verwachting dat dit boven de genoemde 4 euro per maand zal blijken te zijn. Voor veel huurders zal dat volgens ons leiden tot hogere woonlasten dan nu het geval is. Door huurders zal het evenwel worden ervaren als een directe lastenverzwarende. De vraag blijft echter welke bedragen in rekening worden gebracht. In de Nota van Toelichting is op geen enkele manier duidelijk gemaakt over welke orde van grootte het gaat.

Verwachte uitvoeringsproblemen met de servicekostenafrekeningen

Eveneens zorgwekkend is dat binnen de huidige servicekostenafrekeningen er geen enkele ervaring is met onroerende kapitaalgoederen. Tot dusverre waren immers op basis van het huurrecht alle onroerende aanhorigheden, waaronder ook bijvoorbeeld de individuele CV-ketel, onderdeel van de huur (zie bijlage over de juridische bemerkingen). De vraag nu is hoe een huurder de redelijkheid van in rekening gebrachte kapitaalslasten en onderhoudskosten moet beoordelen. Dienen onderhoudskosten per definitie uitgesmeerd te worden over een langere periode of is het wenselijk om de jaarlijkse gefactureerde onderhoudskosten direct in rekening te brengen? Deze laatste variant is het best te controleren, maar heeft als nadeel dat de kosten per jaar fors kunnen fluctueren. Deze vragen gaan ook op voor het in rekening brengen van de kapitaalslast van de collectieve warmte-installaties. Wat zijn de afschrijvingstermijnen voor de verschillende onderdelen van de installatie? Welke rentevoet wordt gehanteerd? Wat te doen als blijkt dat de installatie een (veel) langere levensduur heeft dan de afschrijvingstermijn die in de servicekosten wordt gehanteerd? Mogen ook de vervangingskosten in rekening worden gebracht, als de vervanging nog niet heeft plaatsgevonden en de in rekening te brengen kapitaalslast nog niet is bepaald?

De servicekostenafrekeningen zijn altijd al bij de huurcommissie relatieve zware en ingewikkelde dossiers en dan gaat het nog slechts om de goed af te rekenen zaken en diensten die nu onder de servicekosten vallen. De Woonbond voorziet een administratieve en geschilmatige puinhoop als deze maatregel wordt doorgevoerd. In het voorstel wordt over de problematiek met geen woord gesproken. Het ministerie lijkt zich niet bewust is van de praktijk van de servicekostenafrekeningen. Een verdere complicatie van de servicekostenafrekeningen zullen ook kosten met zich me brengen. Ook die worden niet meegenomen in de Nota van Toelichting.

Zeggenschap

Blokverwarmingssystemen hebben flink wisselende aantallen aansluitingen. Gemiddeld gaat het om ongeveer 50 aansluitingen per installatie, waarvan ongeveer 98% gestookt op gas.² Hieronder bevinden zich ook talrijke oudere en mogelijk verouderde installaties. Met dit Besluit Servicekosten kunnen alle toekomstige vervangingskosten uiteindelijk via de servicekosten rechtstreeks bij de huurders in rekening worden gebracht. Positief is dan wel dat huurders op basis van het artikel 261 uit BW 7 huurders instemmingsrecht verkrijgen over de vraag of een ketel wel of niet vervangen moet worden. Het is wel de vraag of dat de gewenste versnelling van de verduurzaming van het corporatiebezit ten goede gaat komen.

Samenvattende conclusie

De Woonbond is ronduit negatief over de voorgenomen Wijziging Besluit Servicekosten. Wij menen dat dit besluit strijdig is met bovenliggende wetgeving. Niet alleen de letter, maar ook in de geest. Wij voorzien dat in veel gevallen huurders te maken kunnen krijgen met een extra verhoging van de woonlasten, zonder dat daar enige verbetering van de woning tegenover staat. Wij voorzien tevens een ernstige complicatie van de servicekostenafrekening met grote effecten op de geschilbeslechting. Daarnaast vinden wij het onbegrijpelijk dat het voor de hand liggende alternatief op geen enkele plek is besproken of beoordeeld.

BIJLAGE: Juridische analyse van het voorgenomen Besluit servicekosten

² Op basis van de Monitoring Warmte 2015, ECN, 2017, blz.



Notitie

Aan	NEDERLANDSE WOONBOND
Van	mr.dr.s. J.Chr. Rube
Datum	6 september 2018
Onderwerp	Juridische analyse voorgenomen wijziging Besluit servicekosten

Inleiding

1. Op 13 juli 2018 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel “Wijziging van de Warmtewet (wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet)” aangenomen.¹ Onderdeel van de wijziging is dat op grond van artikel 1a lid 1 onder a verhuurders niet (meer) als warmteleverancier in de zin van de Warmtewet worden beschouwd, waardoor zij de levering van warmte niet meer in overeenstemming met de Warmtewet in rekening bij hun huurders hoeven te brengen. Enkel de regels van het huurrecht zijn dan van toepassing.
2. In de prijs die een leverancier op grond van de Warmtewet maximaal aan een verbruiker in rekening mag brengen zit inbegrepen een vergoeding voor de (kosten van de) warmte- en opwekkingsinstallatie in de vorm van vastrecht. Doordat verhuurders niet meer onder de Warmtewet zullen vallen wanneer de wijziging van de Warmtewet in werking treedt, dient een nieuwe systematiek te worden vastgesteld aan de hand waarvan de vergoeding voor de (kosten van de) warmte- en opwekkingsinstallatie door een verhuurder bij huurders in rekening kan worden gebracht in het geval de warmte wordt opgewekt en geleverd door de verhuurder (blokverwarming).
3. Na diverse overleggrondes met stakeholders heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties er voor gekozen dat deze kosten als servicekosten door een verhuurder bij zijn huurder in rekening gebracht kunnen worden. Daartoe is een concept “*Besluit [...] tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten*” voor (internet)consultatie ter inzage gelegd.
4. Ons kantoor is door de Nederlandse Woonbond ten behoeve van de internetconsultatie verzocht te adviseren over de vraag of de (afschrijving op de) stookinstallatie bij blokverwarming onderdeel zijn van het gehuurde en derhalve in de huurprijs zijn inbegrepen, of dat deze kosten als servicekosten in rekening gebracht kunnen worden. Met deze notitie geeft ons kantoor graag gevolg aan dit verzoek.

Collectieve warmte installaties

5. Deze notitie betreft de juridische kwalificatie van collectieve stookinstallaties of warmte installaties in een gebouw waarin meerdere al dan niet zelfstandige woningen worden verhuurd en warmte via

¹ Handelingen EK 2016-2017, nr. 36, item 6.



deze collectieve installatie afnemen. Deze installaties worden ook wel blokverwarming genoemd. In deze notitie wordt geen aandacht besteed aan in afzonderlijke woningen aanwezige individuele cv-installaties of gebouwen waar de warmte door een externe – niet aan de verhuurder gelieerde – partij wordt geleverd (i.e. stadsverwarming).

Onderdelen van de huurprijs

6. In artikel 7:237 lid 2 BW wordt “huurprijs” gedefinieerd als *“de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.”* Onder “woonruimte” wordt in artikel 7:233 BW vervolgens verstaan *“een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.”*
7. Op grond van artikel 7:237 lid 2 BW in samenhang met artikel 7:233 BW ziet de huurprijs (dus) op het gebruik van (i) de gebouwde onroerende zaak die als (on)zelfstandige woning is verhuurd en (ii) de onroerende aanhorigheden. Vastgesteld kan worden dat een collectieve warmte installatie, voor wat betreft de onderdelen die zich niet in de woning bevinden, geen onderdeel is van de woning zelf, waardoor onderzocht dient te worden of deze installatie gezien kan worden als onroerende aanhorigheden.

Onroerende aanhorigheden

8. Uit artikel 3:3 BW volgt dat werken die duurzaam met een gebouw zijn verenigd als onroerend worden gekwalificeerd. Wanneer sprake is van een onroerende *aanhorigheid* in de zin van artikel 7:233 BW volgt echter bij gebrek aan een specifieke definitie niet uit het Burgerlijk Wetboek.
9. Wel kan op grond van jurisprudentie in ieder geval worden vastgesteld dat bepaalde zonweringen², groenvoorzieningen met een besloten karakter³ of kijktuinen⁴ als onroerende aanhorigheid worden gezien, en daarmee onderdeel uitmaken van het gehuurde waarvoor de huurprijs is verschuldigd.
10. De genoemde situaties zijn van geval tot geval bekeken. Met name de jurisprudentie omtrent zonweringen geven een wisselend beeld. Uit een aantal kort op elkaar volgende uitspraken over zonweringen wordt door de desbetreffende kantonrechters bij beantwoording van de vraag of een zaak een onroerende aanhorigheid is bij de woning belang gehecht aan de constatering dat de woning al dan niet compleet is met de zonwering.⁵
11. In de literatuur wordt tenslotte aangenomen dat collectieve installaties, zoals voor een boiler of geiser aangebrachte leidingen en aansluitpunten, warmwatervoorzieningen in combinatie met een

² Krt. Rotterdam, 18 juli 1984, ECLI:NL:KT-GROT:1984:AL1762.

³ Rechtbank Noord-Nederland, 21 november 2011, ECLI:NL:RBNNE:2013:7155.

⁴ Gerechtshof Amsterdam 9 juli 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:2093.

⁵ Rechtbank Oost-Brabant, 15 januari 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:167; Rechtbank Den Haag, 4 maart 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:4397; Rechtbank Rotterdam, 6 maart 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:2010.



individuele of gemeenschappelijke cv-installatie, liftinstallaties en hydroforen onroerende aanhorigheden zijn.⁶

Tussenconclusie

12. De in een complex aanwezige stookinstallatie ten behoeve van blokverwarming dient gelet op artikel 3:3 BW in ieder geval te worden gezien als een onroerende zaak dat deel uitmaakt van het complex. De stookinstallatie is immers duurzaam met het gebouw verenigd. De collectieve warmte installatie zorgt ervoor dat de in het complex aanwezige woningen kunnen worden voorzien van verwarming en warm water, hetgeen een essentieel onderdeel is van (het genot van) de woning. Gelet op de genoemde jurisprudentie en de heersende opvatting in de literatuur kan daardoor worden geconcludeerd dat de collectieve warmte installatie een onroerende aanhorigheid is in de zin van artikel 7:233 BW waardoor de vergoeding daarvan onderdeel is van de huurprijs als bedoeld 7:237 lid 2 BW.

Invoering Warmtewet en wijziging WWS

13. Tot de invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014 is bovenstaande opvatting ook tot uitdrukking gebracht in het woningwaarderingstelsel (WWS), zoals dat is vervat in het Besluit huurprijzen woonruimte. Kort gezegd werd via het WWS aan een woning die werd verwarmd door middel van een collectief warmtesysteem en de vergoeding van de aansluiting in de huurprijs was inbegrepen 2 punten per vertrek in het kader van de huurwaardering toegekend. In het geval de warmte evenwel direct werd afgenomen van een warmtebedrijf en de vergoeding voor de aansluiting aan het warmtebedrijf direct werd voldaan, werd 1,5 punt per vertrek aan de woning toegekend.⁷
14. In de systematiek van het WWS werd (dus) tot 1 januari 2014 – in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek – tot uitdrukking gebracht dat de vergoeding van het collectief warmtesysteem via de huurprijs werd voldaan. Deze werd gewaardeerd op 0,5 punt.
15. Met de invoering van de Warmtewet werden verhuurders die als warmteleveranciers werden gezien verplicht via de vastrechtcomponent van de warmteprijs de vergoeding van het collectief warmtesysteem bij hun huurders in rekening te brengen. Om te voorkomen dat huurders zowel via de huurprijs, als via de warmteprijs een vergoeding zouden voldoen voor het collectief warmtesysteem, is met de invoering van het Warmtebesluit in artikel 11 van dat besluit eveneens het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd. Per 1 januari 2014 wordt derhalve indien er sprake is van levering van warmte bedoeld in artikel 1 onder e Warmtewet per vertrek in alle gevallen 1,5

⁶ J. Sengers & P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag 2015, p. 401-402; J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker en W.L. Valk, *T&C Burgerlijk Wetboek*, Deventer 2015, art. 7:233 BW, aant. 4.

⁷ Zie daartoe de toelichting bij bijlage I, onder a, paragraaf 3 Besluit huurprijzen woonruimte zoals dat gold tot 1 januari 2014.



punt per vertrek aan de woning toegekend, ongeacht of er sprake is van een collectief warmtesysteem, of dat warmte direct bij een extern warmtebedrijf wordt afgenomen.⁸

16. Hoewel deze wijziging een praktische invulling geeft aan de gevolgen van de invoering van de Warmtewet, staat deze systematiek naar ons voorlopig oordeel op gespannen voet met artikel 7:237 lid 1 jo. artikel 7:233 BW, dat niet werd gewijzigd en waaruit volgt dat de vergoeding van een warmte installatie – dat onderdeel is van het gebouw – in de huurprijs is inbegrepen.

Voorgenomen wijziging Besluit servicekosten

17. Zoals in de inleiding omschreven is de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vanwege de wijziging van de Warmtewet voornemens het Besluit servicekosten te wijzigen. De voorgenomen wijzigingen komen er als vermeld op neer de vergoeding van een collectieve warmte installatie die onderdeel is van het gebouw waarin een huurwoning zich bevindt niet als onderdeel van de huurprijs, maar als servicekosten of kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW te beschouwen.
18. Artikel 7:237 lid 1 jo. artikel 7:233 BW wordt inhoudelijk niet gewijzigd, maar enkel het Besluit servicekosten. Artikel I van het concept *“Besluit [...] tot wijziging van het Besluit servicekosten in verband met de verduidelijking van de doorberekening van kosten voor het leveren van warmte als servicekosten”* strekt tot wijziging van paragraaf 3 van de bijlage bij artikel 1 Besluit servicekosten. Aan deze paragraaf wordt een nieuwe categorie e. toegevoegd die luidt *“collectieve installaties en daarmee verbonden apparatuur voor het leveren van warmte.”*
19. Het gewijzigde Besluit servicekosten bestempelt de collectieve warmte installatie in een complex als door de verhuurder ter beschikking gestelde zaak als bedoeld in paragraaf 3 van de bijlage bij artikel 1 Besluit servicekosten en wordt daardoor in het besluit servicekosten nadrukkelijk onderscheiden van onroerende aanhorigheden die onderdeel zijn van het gehuurde. Dit is echter naar ons voorlopig oordeel in strijd met artikel 7:237 lid 1 BW in samenhang met artikel 7:233 BW, nu deze artikelen niet worden gewijzigd. Naar ons voorlopig oordeel is de voorgenomen wijziging van het Besluit servicekosten in strijd met hogere regelgeving en derhalve – indien de wijziging desondanks zal worden vastgesteld – onverbindend.

Uitspraak rechtbank Noord-Nederland 10 juli 2018 (ECLI:NL:RBNNE:2018:3499)

20. Op 10 juli 2018 heeft de Kantonrechter van de rechtbank Noord-Nederland een uitspraak gedaan over bovenstaande problematiek.⁹ In r.o. 22 overweegt de Kantonrechter als volgt:

“Naar het oordeel van de kantonrechter stond het Mooiland, tegen de achtergrond van hetgeen blijkt uit de parlementaire stukken rond de invoering van de Warmtewet, vrij om op grond van die wet de kosten van onderhoud van de cv-ketel en toebehoren via de servicekosten bij [naam gedaagde] in rekening te brengen. Deze doorbelasting is ook niet in strijd met de bepalingen in het

⁸ Stb. 2013, 359, p. 20.

⁹ Rechtbank Noord-Nederland, 10 juli 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:3499.



huurrecht en de daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten (servicekosten c.q. kleine herstellingen), nu de collectieve cv-installatie weliswaar als onroerende zaak van het totale appartementencomplex is aan te merken, maar gegeven de nieuwe systematiek niet (meer) is toe te rekenen aan de door [naam gedaagde] gehuurde woonruimte waarop de artikelen 7:206 en 7:217 BW zien. Bedoelde component is immers uit de kale huurprijs gehaald, zodat de kale huurprijs aldus uitsluitend ziet op de levering van verwarmde woonruimte.”

21. Uit deze uitspraak volgt dat de veranderde systematiek, die de Warmtewet met zich mee heeft gebracht, ervoor zorgde dat een collectieve cv-installatie niet meer was toe te rekenen aan de gehuurde woonruimte. De Warmtewet zal echter niet meer komen te gelden voor verhuurders, zodat er voor hen geen sprake meer is van een gewijzigde systematiek op grond van de Warmtewet. Dit ondersteunt de conclusie dat wanneer de Warmtewet niet (meer) voor verhuurders zal komen te gelden, blokverwarmingssystemen onderdeel van het gehuurde geacht dienen te worden.

Brief Ministerie van Economische Zaken en Klimaat d.d. 23 februari 2018

22. In de brief d.d. 23 februari 2018 van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat wordt overwogen dat als gevolg van het principiële andere inzicht over de wijze waarop de kosten van levering van warmte in rekening moeten worden gebracht de collectieve warmte installatie niet meer aangemerkt wordt als onderdeel van de woning, ondanks dat het bestaat uit onroerende zaken die onderdeel zijn van het gebouw waarin de woning zich bevindt.¹⁰
23. Deze overweging wordt echter niet nader onderbouwd en er zijn ook geen aanknopingspunten zijn te vinden in wet, jurisprudentie en de literatuur. Daarbij zou voortzetting van deze lijn onwerkbaar gevolgen hebben. Hiermee zou immers op termijn beargumenteerd kunnen worden dat de elektrische installatie in het complex geen onderdeel van het gehuurde is enkel omdat dit wordt aanwezen als servicekosten.
24. Met de omschrijving van het gehuurde als de woning en de onroerende aanhorigheden heeft de wetgever evenwel tot uitdrukking gebracht dat zowel de woning zelf, als de onroerende zaken die de woning bewoonbaar maken onderdeel uitmaken van wat wordt gehuurd en (dus) niet kan worden gezien als een aanvullende service of dienst.
25. Dat de warmte installatie gezien dient te worden als onderdeel van het gehuurde betekent voorts niet dat verhuurders geen vergoeding voor de warmte installatie ontvangen. Deze vergoeding zit immers verdisconteert in de huurprijs en kan expliciet tot uitdrukking gebracht worden door het WWS weer te wijzigen in de situatie zoals die gold vóór 1 januari 2014. Uit deze vergoeding kunnen de kosten van de warmte installatie – voor zover deze onderdeel uitmaken van het complex – worden voldaan.

¹⁰ Kamerstukken II, 2017-18, 34723, nr. 28.



Conclusie

26. Naar ons voorlopig oordeel staat de voorgenomen wijziging van het Besluit servicekosten op gespannen voet met de hogere regelgeving vervat in artikel 7:237 lid 1 BW in samenhang met artikel 7:233 BW. Het creëert bovendien onduidelijkheid wanneer een onroerende zaak als onroerende aanhorigheid dient te worden beschouwd en wanneer niet. Door het collectief warmtesysteem niet te beschouwen als onroerende aanhorigheid, ligt de weg open zaken in gebouwen waarvan algemeen beschouwd wordt dat deze onroerende aanhorigheden zijn, zoals elektrische installaties, of liftsystemen, mede gelet op het niet-limitatieve karakter van het Besluit servicekosten eveneens niet te beschouwen als onroerende aanhorigheid. Dit brengt een hoge mate van rechtsonzekerheid met zich mee.
27. In het licht van het voorgaande zou het zuiverder zijn terug te keren naar de situatie van voor 1 januari 2014 door de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte terug te draaien. Hierdoor wordt in woningen die verwarmd worden via een collectief warmtesysteem per vertrek 0,5 punt meer toegekend in het kader van de huurwaardering. Deze wijziging kan eenvoudig bewerkstelligd worden door artikel 11 van het thans geldende Warmtebesluit te laten vervallen.

Tot zover.

Jan Rube