

Ministerie van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 14-11-2025

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie Regeling servicekosten

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisevesters – kennisgenomen van de Regeling Servicekosten die op 10 oktober in consultatie is gegaan. Kences is het op zich eens met de primaire doelen die deze regeling voor ogen heeft. Echter, geconstateerd moet worden dat de voorgestelde regeling tekortschiet op een aantal vlakken. Uitvoeringstechnisch vormt de regeling zoals nu voorgesteld behoorlijk grote uitdagingen, en op veel plekken ontbreekt het aan de nodige duidelijkheid. In het bijzonder moet de voorgestelde kostenverdeling van 'warmte, koude', elektra, water en gas over meerdere woonruimten echt worden aangepast. Ook vraagt Kences zich ernstig af in hoeverre deze regeling de energietransitie en andere nodige maatschappelijke ontwikkelingen zal belemmeren. Heel praktisch zal de inwerkingtreding van deze regeling ook absoluut niet al in 2026 kunnen plaatsvinden, maar op zijn vroegst in januari 2027 omdat verhuurders de servicekosten en verdeelsleutels daarvan niet eenzijdig kunnen wijzigen en instemming van 70% van de huurders hier voor nodig hebben, plus halverwege een boekjaar zo'n wijziging doorvoeren is niet logisch en praktisch onwerkbaar.

Hieronder proberen wij puntsgewijs uiteen te zetten wat voor ons de grootste problemen zijn in de voorgestelde regeling.

Algemene opmerkingen

Servicekosten zijn (1) (roerende) zaken en diensten die worden geleverd in verband met de bewoning van de woonruimte en (2) dienen overeen te zijn gekomen en (3) gemaakt in het belang van de huurder. Daarnaast wordt getoetst op de hoogte van het bedrag waarbij wordt nagegaan dat (4) het werkelijk gemaakte kosten betreft en (5) deze kosten redelijk zijn (of volgens een wettelijk voorschrift zijn berekend). Het uitgangspunt voor de hoogte van de betalingsverplichting zijn de daadwerkelijk gemaakte kosten. Dit uitgangspunt komt voor uit het gegeven dat een verhuurder kosten maakt ten behoeve van de huurder zonder dat de verhuurder hierbij (financieel) is gebaat; een verhuurder mag immers geen winst maken op de servicekosten. Afwijkingen van het uitgangspunt leiden ertoe dat verhuurders kosten maken voor zaken en diensten waarbij de huurder is gebaat, maar de kosten desondanks ten dele voor rekening van de verhuurder komen. Kences pleit ervoor om vast te houden aan het uitgangspunt van de werkelijk gemaakte kosten. De Regeling servicekosten zou slechts regels moeten geven over de berekeningswijze.

In de Regeling Servicekosten worden op verschillende plekken kostensoorten uitgesloten of worden eisen gesteld aan de onderbouwing, terwijl hiervoor geen grondslag bestaat in het voorgestelde artikel 7:237 lid 2, tweede volzin BW. De regeling kan immers enkel regels stellen over de "*de wijze van berekening en de maximale hoogte van de servicekosten*." De bepaling biedt dus geen grondslag om bepaalde kostensoorten uit te sluiten of om eisen te stellen aan de onderbouwing van servicekostencomponenten in de Regeling servicekosten. Kences adviseert de inhoud van de Regeling servicekosten te beperken tot de berekeningswijzen en maximale hoogte van de servicekosten.

Opmerkingen over paragraaf 1 'Warmte en koude'

De regeling stelt dat er voor 'de levering of doorlevering van verwarmd tapwater, warmte en koude lucht [...] een redelijke vergoeding in rekening kan worden gebracht bestaande (een combinatie van) de volgende kostenposten'.

Bij 'a' wordt gesteld de kosten zoals vermeld op de afrekening tussen verhuurder en externe leverancier. Deze beperking is niet toegestaan, want het beperkt de kostensoorten die in rekening gebracht kunnen worden, terwijl de regeling alleen kan toezien op de (1) de wijze van berekening van de (2) maximale hoogte van de servicekosten.

- Bij punt 'a' vallen daar ook de 'vaste leveringskosten' onder waaronder 'de netbeheerkosten'. Kences gaat ervan uit dat hier de energiebelasting hier ook onder valt, maar moedigt het ministerie aan om dat te verduidelijken. Deze opmerking geldt ook voor elektra.

Ook bij 'Warmte en koude' wordt een verdeelsleutel voorgesteld voor wanneer een aansluiting toeziet op meerdere 'woon- of gemeenschappelijke gedeelten'. De regeling stelt voor om de kosten bij zo'n aansluiting gelijk te verdelen over het aantal woonruimten. De verdeling moet worden gemaakt op basis van een met bescheiden onderbouwde verdeling die voor de huurder inzichtelijk is.

Allereerst blijft onduidelijk hoe precies de verdeelsleutel moet worden onderbouwd. Moet je toelichten waarom voor een bepaalde verdeelsleutel is gekozen, of moet de verdeelsleutel zelf helemaal worden uitgelegd en onderbouwd? En wanneer is de onderbouwing precies 'inzichtelijk'?

De regeling vereist dat de vaste kosten gelijk verdeeld worden over de aangesloten woonruimten. De *huidige* regeling biedt de verhuurder vrijheid om een eigen verdeling tussen de vaste en variabele kosten te maken. Veel verhuurders hanteren nu de door de huurcommissie gehanteerde basis van 35% vast en 65% variabel, of de situatieafhankelijke verdeling zoals vastgelegd in NEN7440 Kostenverdeelsystematiek bij warmtelevering.

Het voordeel van deze methode is dat die onafhankelijk is van de werkelijke verdeling. Hierdoor is het in de praktijk relatief eenvoudig om gasgestookte blokverwarmingsinstallaties aan te sluiten op een collectieve warmte-aansluiting. Voor de achterliggende gebruikers verandert er immers niets.

Een gelijke verdeling over het aantal woonruimten doet geen recht aan de variatie in verhuurwijze en variatie in aangesloten objecten achter een collectieve aansluiting. Het veronderstelt ook een statische situatie. Dat maakt het sowieso ingewikkeld, en daarnaast is er de maatschappelijke behoefte aan een meer dynamische woonmarkt gezien de wooncrisis waar we in zitten.

Cruciaal is dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de verdeling van kosten over meerdere woz-objecten (ongeacht hun verhuurwijze) en de verdeling tussen meerdere gebruikers binnen een woz-object.

Een gelijke verdeling over woonruimten veronderstelt een statische verhuursituatie. Elke wijziging in contractvorm van één van de onderliggende woz-objecten leidt direct tot aanpassing van de verdeling van de overige woningen. Daarbij komt dat de verdeler van de kosten –net als een netbeheerder of leverancier- niet altijd weet heeft van de verhuurwijze, en daarmee het aantal woonruimten binnen de objecten waarover de verbruikskosten verdeeld worden. Dat leidt tot ongelijke behandeling.

De grondslag van gelijke verdeling strookt ook niet met andere energie-gerelateerde wetgeving. Die zijn allemaal gebaseerd op een aansluiting per WOZ object. Bij gelijke verdeling over woonruimte ontstaat strijdigheid. Ook in het onlangs vernieuwde woningwaarderingssysteem voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte is de verdeling van gemeenschappelijke voorzieningen die door meerdere adressen gedeeld worden, niet het aantal woonruimten, maar WOZ-objecten de

grondslag. De punten van dergelijke voorzieningen worden in eerste instantie gedeeld door het aantal adressen, en in het geval van kamergewijze verhuur binnen zo'n adres gelijk over het aantal onzelfstandige eenheden.

Het alternatief, gelijke verdeling over meerdere woz-objecten, en bij aanwezigheid van meerdere woonruimte daarbinnen een gelijke verdeling van dat aandeel over de woonruimten, leidt bij grote variatie in woninggrootte ook tot onredelijke situaties. Dat kan alleen voorkomen worden door de verdeling over de aangesloten woz-objecten te baseren op een sleutel die de omvang van de aangesloten objecten reflecteert: het aantal m²gbo (openbare informatie) of een objectief bepaalde staffel daarin (woonequivalenten)

- Bij voorkeur wordt de mogelijkheid open gehouden voor een eigen objectieve en met de bewonersorganisatie overeen te komen verdeling. Daarnaast moet er rekening worden gehouden hoe de verdeelsleutel toegepast moet worden bij verhuur van Maatschappelijk of Bedrijfsmatig onroerend goed (MOG en BOG). Dit is voor veel studentenhuysvesters relevant, omdat die vaak op een campus verhuren en in afspraak met de onderwijsinstellingen hebben afgesproken dat er of wel een bedrijf, of een deel van de onderwijsinstelling in een gebouw gehuisvest moet. MOG en BOG-objecten hebben vaak een andere aansluiting met een hoger of ander verbruiksprofiel.

Onder punt 'c' wordt duidelijk dat de kosten voor het gebruik en aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers ook in rekening worden gebracht. In de toelichting van de regeling wordt verduidelijkt dat hier ook nog administratiekosten bij in rekening gebracht mogen worden. Deze kosten mogen maximaal 1% van de totale kosten van de levering bedragen. Kences begrijpt niet goed waar dit percentage op gebaseerd is. Het is ook niet toereikend voor daadwerkelijk gemaakte kosten in veel gevallen, en zeker bij de nieuwe energiezuinige (BENG) woningen.

- Kences roept het ministerie op om dit maximale percentage los te laten, en uitsluitend uit te gaan van de werkelijke kosten. Daarbij kan de relatie gelegd worden met het maximale meettarief uit het Warmtebesluit als maximum. De redelijkheid van kosten van een dienst staat immers los van de context waarbinnen die uitgevoerd wordt.

In de regel worden de kosten van warmtemeting gerelateerd aan het verbruik. De kosten van bemetering zijn echter verbruiksonafhankelijk. De toepassing wordt in energiewetten vanuit Europese regelgeving verplicht gesteld. Het doel is om eindgebruikers inzicht te geven in hun verbruik en het bewustzijn te vergroten. De handreiking meetverplichting van de RVO stelt dat die meetverplichting alleen geldt wanneer dat technisch en economisch rendabel is, en de kosten van bemetering in relatie staan tot de beoogde besparing.

Omdat de meetkosten uitgedrukt zijn in een percentage van de kosten leidt elke door eindgebruikers gerealiseerde besparing tot lagere dekking van de meetdienst. Daarbij is het niveau (1%) dermate laag dat er nooit aan de voorwaarde van economische haalbaarheid voldaan kan worden.

- Beter lijkt het ons om dit de meetkosten te baseren op de werkelijke kosten, waarbij de maximale tarieven uit Energie en Warmtewet als kostenplafond kunnen dienen.

In dit stuk blijft nog een ander punt onduidelijk, namelijk: vallen de aanschaf- en installatiekosten, meetdiensten en meterbeheer onder 'het gebruik en aflezen van warmtemeters en warmtekostenverdelers'.

- Kences verzoekt het ministerie op dit expliciet aan deze kostenpost toe te voegen.

Tot slot zit er bij het stuk 'Warmte en Koude' de laatste regel, over de vaste kapitaals- en onderhoudslasten van een verwarmd tapwater, warmte- of koude-leverende installatie die als onroerende gelegenheid aan de gehuurde woonruimte is verbonden. Deze formulering lijkt ons onjuist en onnodig, het moet immers gaan over roerende zaken. Als er dan toch iets over vermeld moet worden, roept Kences het ministerie op de tekst als volgt te wijzigen: "Kapitaals- en onderhoudslasten voor onroerend aanhorige installaties voor de levering van verwarmd tapwater, warmte- of koude kunnen niet aan de huurder als servicekosten in rekening worden gebracht."

Ten overvloedige willen we erop wijzen dat het pleidooi voor

- een onderscheid in de verdeling tussen woz-objecten en woonruimten binnen een woz-object; en
- de beleidsvrijheid in de verdeelsleutel tussen woz-objecten;

ook geldt ook alle andere onderdelen waar de regeling een gelijke verdeling op basis van woonruimte voorschrijft.

Opmerkingen over paragraaf 2 'Elektriciteit, gas en water'

De regeling beschrijft hoe voor de levering of doorlevering van elektriciteit, gas en water een vergoeding in rekening kan worden gebracht bestaande uit bepaalde kostenposten. Onder punt 'b' wordt beschreven hoe een verhuurder kan handelen wanneer deze zelf elektriciteit levert. Momenteel wordt de regeling alleen specifiek waar het om zonnepanelen gaat. Het blijft onduidelijk hoe er om moeten worden gegaan met andere installaties, zoals bijvoorbeeld een Warmte Kracht Koppeling (WKK).

Dan wordt er hier ook geschreven dat voor variabele kosten overeenkomstig het verbruik op basis van meters en per bedoeld gedeelte wordt verdeeld. Kences zou graag zo snel mogelijk willen weten hoe de Huurcommissie precies om zal gaan met vaste en variabele kosten. Mogen de variabelen op basis van het aantal [vierkante] meters? Verder geldt hier dezelfde opmerking die we maakten over de 'bescheiden onderbouwde verdeling die voor de huurder inzichtelijk is': Wat moet er precies worden onderbouwd, de keuze voor een verdeelsleutel, of de verdeelsleutel zelf? En wanneer is het 'inzichtelijk'?

Opmerkingen over paragraaf 3 'Roerende zaken'

Allereerst wil Kences opmerken dat we hier echt een regeling missen om roerende zaken af te rekenen op basis van een gemiddelde kostprijs. Kences is het ministerie dankbaar dat zij meermaals van gedachten heeft willen wisselen over dit punt, maar we vinden het ook jammer dat het niet mogelijk is gebleken om hier nu al iets over op te nemen in de regeling. Voor grote verhuurders is het niet te doen om bij te houden in welke kamer, studio of appartement, welk gordijn aan welk raam hangt, waar welke koelkast staat, en waar welke kookplaat staat, en wat van al die verschillende roerende zaken op specifieke plekken de specifieke factuur is, en wat vervolgens de afschrijftermijn per voorwerp is. De administratiekosten van een dergelijke onderneming zouden zodanig hoog zijn, dat het goedkoper zou worden om het leveren van bepaalde roerende zaken door een derde partij te laten doen, maar daar is de huurder alsnog duurder mee uit.

De gebruiksvergoeding kan volgens de regeling bestaan uit enkele kostenposten. De eerste is afschrijvingskosten gebaseerd op de aanschafkosten aangevuld met eventuele leverings- of montagekosten. Deze kosten moeten vervolgens worden afgeschreven over de verwachte levensduur van de betreffende roerende zaak, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele restwaarde. Deze formulering zoals het nu is, is lastig uitvoerbaar en moeilijk van te voren in te schatten. Het hangt af van de staat aan het einde van de afschrijftermijn van een roerende zaak. Het

kan zijn dat een apparaat technisch nog prima in orde is, maar door de levensduur economisch afgeschreven. Wat moet er worden aangehouden, de economische levensduur of technische levensduur?

Bij de tweede bullet point onder roerende zaken, wordt beschreven dat wanneer er sprake is van roerende zaken waarbij afrekening per gebruik of middels een los abonnement door de gebruiker mogelijk is, is dit verplicht. Dat is een zeer problematisch uitgangspunt en levert een administratief onwerkbaar situatie op.

- Kences roept het ministerie op om deze regeling aan te passen waardoor betaling per gebruik niet meer verplicht is, maar het voor huurders mogelijk wordt om een abonnement op bepaalde diensten te nemen (en op te zeggen als de huurder dat wil).

De vierde bullet point onder roerende zaken licht toe dat er ook een gebruiksvergoeding gerekend kan worden voor roerende zonnepanelen. Daarbij is het maximum bedrag €2,00 per paneel per woonruimte per maand. Het is ons onduidelijk waar dit bedrag vandaan komt. Het verhoudt zich lang niet altijd met het daadwerkelijk vermogen van zonnepanelen en de daadwerkelijk gemaakte kosten. Als dit wordt doorgevoerd, zullen huisvesters zich – helaas – echt wel drie keer bedenken voordat ze verder verduurzamen met zonnepanelen.

We juichen wel toe dat de regeling de mogelijkheid biedt om lokaal geproduceerde elektriciteit met zonnepanelen tegen een redelijk vergoeding door te leveren aan de eindgebruikers. Het roept wel de vraag op hoe dat zit met elektriciteit uit andere bronnen of batterijopslag.

Als alternatief voor de verrekening op basis van werkelijke kosten geldt een maximum bedrag per paneel. De opbrengst, en dus het voordeel, is erg afhankelijk van de capaciteit van het paneel (van 275 Wp in 2015 tot 420 Wp in 2025).

- Het zou logisch zijn het maximum bedrag te relateren aan het werkelijke vermogen.

Onder de zesde bulletpoint wordt beschreven dat voor de gebruiksvergoeding van roerende beveiligingscamera's, maximaal 50% van de afschrijvings- en onderhoudskosten in rekening gebracht mogen worden. Momenteel is dat nog 70%. Het is onduidelijk waarom dat percentage verlaagd wordt. De beveiligingscamera's zijn er ook hoofdzakelijk in het belang van de huurder.

- Kences roept het ministerie op het maximum percentage van 50% volledig los te laten, of ten minste de huidige situatie aan te houden waarbij 70% mag worden berekend.

De achtste bullet beschrijft dat wanneer er sprake is van regulier periodiek onderhoud waarbij de tussenperiode tussen twee onderhoudsbeurten langer is dan 12 maanden, het toegestaan is om deze onderhoudskosten gelijk te verdelen over de betreffende kalenderjaren, om daarmee schommelingen te voorkomen. Dat is op zich goed te volgen, maar de regeling zou nog beter zijn als die zo wordt aangevuld dat het gelijk verdelen over meerdere jaren van onderhoudskosten ook mag wanneer het periodieke onderhoud de ene keer na iets langer dan 12 maanden plaatsvindt, en de andere keer bijvoorbeeld na 11 maanden en drie weken.

- Kences roept het ministerie op de regeling hier te verbreden zoals beschreven.

De negende bullet beschrijft reparatiekosten en dat die niet in rekening gebracht kunnen worden bij de huurder, tenzij de reparatie nodig is door handelen van de huurder zelf. Deze beperking is niet toegestaan in de regeling servicekosten, want het beperkt de kostensoorten die in rekening gebracht kunnen worden. Dit past niet in het bereik van de regeling.

Opmerkingen over paragraaf 5 'Toezicht, beveiliging en vuil'

Bij de tweede bullet point wordt beschreven dat wanneer diensten in het kader van toezicht, veiligheid en goede bewoning verricht worden door een derde partij, er een onderbouwing van de arbeidskosten en eventuele materiaalkosten moet worden gegeven. Kences vraagt zich af wat die onderbouwing dan precies moet zijn. Momenteel vraagt de Huurcommissie vaak om jaaropgaven van de betrokken medewerkers (beheerders/huismeesters). Dit geeft niet alleen een onvolledig beeld van de gemaakt kosten, maar leidt ook tot een onevenredige inbreuk van de privacyrechten van de betrokken medewerkers. Met deze gegevens kan de huurder immers makkelijk herleiden wat het inkomen van een medewerker is, zeker in het geval dat er slechts één beheerder/huismeester aanwezig is op het complex. Daarnaast geven jaaropgaven slechts inzicht in het brutoloon, maar geven deze documenten geen inzicht in de werkgeverslasten en sociale lasten die ook onderdeel zijn van de personeelskosten.

- Kences stelt voor om op te nemen dat de Huurcommissie genoeg kan nemen met een verklaring van HR waaruit de personeelskosten blijken.

Opmerkingen over paragraaf 6 Signaallevering

De eerste bullet point kan geschrapt worden, wat daar staat volgt namelijk al uit het feit dat het is opgenomen in het Besluit servicekosten dat volgens de wetgever limitatief is.

Opmerkingen over paragraaf 7 Verzekeringen en fondsvorming

Onder de eerste bullet point wordt onder 'a' beschreven dat de kosten van een inboedel verzekering, als die in rekening worden gebracht via de servicekosten, alleen betrekking hebben op de gegeven roerende zaken zoals bedoeld onder paragraaf 3. Kences vraagt zich af waarom dit zo is en wie daar dan baat bij heeft. Huurders moeten hierdoor eigenlijk twee inboedelverzekeringen afsluiten, één via de verhuurder voor de beschikbaar gestelde roerende zaken, en één voor persoonlijke eigendommen. Is dat echt de bedoeling van deze regeling?

- Kences roept het ministerie om op pagina 10 de zin onder de eerste bullet point van punt 'a' aan te passen en alles na het woord 'inboedelverzekering' te schrappen.

In de toelichting op deze paragraaf (pagina 17) wordt toegelicht wat 'in elk geval' onder een fonds wordt gezien. Ook al is dat dus geen limitatieve lijst en begrijpt Kences dat er ruimte is voor eventuele andere fondsen, lijkt het ons goed om er nog in ieder geval één specifiek ook aan te merken als zijn een fonds 'in elk geval', namelijk een schilderfonds.

- Kences roept het ministerie op om dit expliciet op te nemen.

Opmerkingen over paragraaf 8 Administratiekosten

Het percentage van maximaal 1% aan administratiekosten in verband met de toedeling van het verbruik en de verbruikskosten aan de individuele meters in rekening brengen op de servicekosten is niet logisch, zeker niet bij de steeds energiezuinigere woningen.

- Kences roept het ministerie op om dit maximum percentage los te laten.

Ook zou het enorm helpen als er meer duidelijkheid wordt verschaft over wat wél en níet onder administratiekosten mag vallen. Veel huisvesters maken namelijk gebruik van een derde partij (Ista, Techem, InWarmte, etc) voor het uitlezen van energiemeters of tussenmeters, en daarbij met opstellen van de servicekosten jaarrekening. De Huurcommissie oordeelt niet altijd consequent over zaken die zij over dergelijke kosten verkrijgen.

Daarom is het belangrijk dat in de regeling wordt opgenomen dat de kosten voor eigenlijk alle meetdiensten ook onder de administratiekosten mogen vallen, of in ieder geval de kosten van de

tussenmeters zelf (indien onroerend) en de kosten voor het uitlezen en opstellen van jaarafrekeningen door een extern bedrijf.

- Kences roept het ministerie op om expliciet op te nemen dat onder administratiekosten ook de kosten voor alle meetdiensten kunnen vallen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid deze bovenstaande punten verder aan u toe te lichten.

Hoogachtend,

Jolan de Bie
Directeur
jolan.debie@kences.nl

Midas Bosman
Beleidsmedewerker
midas.bosman@kences.nl