

Startnotitie Wijziging Besluit servicekosten

Probleemanalyse

a. Wat is de aanleiding en waaruit blijkt dat de beslissing is genomen om een wetsvoorstel te maken?

De aanpassing van het Besluit servicekosten is door de Minister toegezegd op 22 februari 2018 tijdens het AO Bouwregelgeving en energiebesparing.

b. Wie zijn betrokkenen?

Betrokken zijn verhuurders en huurders waarbij er sprake is van warmtelevering door een systeem van blokverwarming. Daarnaast zijn de huurcommissie en de (kanton)rechter betrokken waar het gaat om de geschilbeslechting inzake doorrekening van blokverwarming.

c. Wat is het probleem waarvoor het besluit een oplossing moet bieden?

Probleem is dat onvoldoende uit regelgeving blijkt dat een verhuurder alle kosten verbonden aan warmtelevering aan de huurder kan doorberekenen via de servicekosten,. Hierdoor kunnen nodeloos geschillen ontstaan bij huurcommissie en kantonrechter, met name na de wijziging van de Warmtewet als verhuurders blokverwarming niet meer door kunnen berekenen aan hun huurders via de warmteprijs. De wijziging van de Warmtewet treedt naar verwachting met ingang van 1 januari 2019 in werking.

d. Wat is het doel van het besluit?

Doel is het creëren van duidelijkheid aan de betrokken partijen over de doorrekening van de verhuurder aan de huurder van de kosten voor warmtelevering. Hiervoor zullen deze partijen worden voorzien van een van de wetgever afkomstige tekst. Deze tekst moet in de praktijk een rol kunnen spelen bij discussies van de betrokken partijen en huurgeschillen over warmtelevering verminderen.

e. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie?

Overheidsinterventie is gerechtvaardigd omdat de huidige onduidelijkheid aanleiding kan zijn voor onnodige conflicten tussen huurders en verhuurders resulterend in onnodige geschillen bij de huurcommissie en kantonrechter.

Instrumentkeuze

f. Welke instrumenten zijn gekozen en waarom?

Gekozen is voor aanpassing van het Besluit servicekosten. In artikel 237 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur zaken en diensten kunnen worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten. Er zal ook steun en kennis worden geboden in de vorm van een circulaire. Daarmee kan echter niet worden volstaan omdat daarmee vooral voorlichting maar geen zekerheid wordt geboden. Met de besluitwijziging wordt beter gewaarborgd dat geschillen zoveel als mogelijk worden voorkomen.

Gevolgenbeoordeling

g. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu¹

De wijziging van het Besluit servicekosten leidt slechts tot verduidelijking. Hierdoor zijn er inhoudelijk in essentie geen gevolgen.

De verduidelijking zal naar verwachting wel leiden tot minder geschillen tussen huurders en verhuurders en daarmee tot minder werkdruk bij huurcommissie en rechter. Met ATR vindt ambtelijk overleg plaats of en op welke wijze deze gevolgen in beeld moeten worden gebracht.

2. Heeft de amvb inhoudelijke of procedurele relaties met andere wetgevingsproducten of is het daarvan afhankelijk?

Nee.

3. De amvb betreft:

- politieke prioriteit
- beleidsprioriteit
- anders

4. Zijn er formele of politieke 'deadlines' aan de orde?

Nee.

¹ Indien er gevolgen zijn op het terrein van administratieve lasten voor burgers en bedrijven, moeten die worden gekwantificeerd. In het 'handboek meting Regeldruk' staat hoe dit het beste kan worden gedaan. Hiervoor wordt het zogenaamde 'Standaard Kosten Model' gevolgd. Het handboek is te downloaden via het Juridisch Forum op Rijksintranet.