

Datum
27 juni 2017

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/JPep/RBos/17-071



Aan
Tweede Kamer der Staten Generaal
Vaste commissie voor Economische Zaken

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

Onderwerp
Kamerbehandeling herziening Warmtewet

KvK 40478218

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 mei 2017 heeft minister Kamp zijn voorstel tot wijziging van de Warmtewet naar de Tweede Kamer gestuurd. Op donderdag 29 juni sluit de termijn voor inbreng op het verslag. In deze brief lichten wij graag onze standpunten met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel en de nagezonden Nota van Wijziging toe en vragen wij uw aandacht voor een aantal knelpunten.

Corporaties geschrapt uit de Warmtewet

Hoewel wij geen voorstander waren, is met de invoering van de Warmtewet over ons hoofd heen besloten dat corporaties eronder moesten vallen. Corporaties werden verplicht om hun hele proces en bedrijfsvoering anders in te richten. Ze hebben veel tijd en geld gestoken in de overgang naar de Warmtewet. Er zijn destijds ten behoeve van de inwerkingtreding verplichte aanpassingen gedaan in de huur en servicekosten, zoals vermindering van het aantal WWS-punten, verlagen van de huur, afrekenen in GJ, aanpassen van de administratie. Inmiddels voldoet zo'n 70 tot 90% aan de Warmtewet. Als enkele jaren na de invoering van de Warmtewet met al zijn verplichte aanpassingen voor corporaties nu rücksichtloos corporaties weer uit de Warmtewet worden geschreven, kunnen we gerust spreken van onbehoorlijk bestuur.

Keuze tussen Warmtewet en huurrecht

Als Aedes willen we daarom ook niet zomaar terug naar het huurrecht. Daarnaast sluit de Warmtewet goed aan bij de keuze van veel corporaties om de levering van warmte niet meer als kerntaak te beschouwen en daarmee af te stoten aan een externe partij. We waren dan ook tevreden met het wijzigingsvoorstel dat initieel voorlag ter consultatie en waarin corporaties de ruimte kregen zelf te kiezen voor het regime van de Warmtewet dan wel dat van het huurrecht. Dat hebben we ook zo bij de consultatie aangegeven. Daarnaast waren we tevreden over de aanpassingen die in de wet waren

gedaan zoals het feit dat bij geschillen over de warmtelevering c.q. stookkostenafrekening huurders een volledig beroep doen op de Huurcommissie c.q. de kantonrechter. Ook de bescherming op een aansluiting groter dan 100 kW, de aangepaste compensatieregeling, een tarief voor koude en de ruimte voor experimenten konden op onze instemming rekenen.

Nu blijkt tot onze grote verbazing dat corporaties in het wetsvoorstel ná consultatie ongemotiveerd uit de Warmtewet zijn geschrapt. Onder het huidige regime werden corporaties zoals gezegd ertoe verplicht hun proces en administratie anders in te richten en over te gaan naar de Warmtewet. Dat heeft veel administratieve lasten met zich meegebracht. Nu zouden die kosten voor niets zijn geweest en moet alles worden teruggedraaid. Bovendien zijn corporaties die over zijn gegaan op het regime van de Warmtewet niet ontevreden over de uitwerking ervan.

Voordelen Warmtewet

Zo geeft de Warmtewet een plafond van maximale tarieven. Dit plafond is transparant en geeft daarmee een waardevol inzicht in realistische prijzen en onrendabele systemen. Corporaties kijken nu actiever naar de rendementen van de individuele systemen en netten. Het optimaliseren van deze rendementen wordt nu ook individueel per systeem bekeken. Tevens krijgen corporaties een beter inzicht in waar verouderde opwekkings- en afgiftesets liggen.

Daarnaast is er een duidelijke omschrijving van de te verwachten dienst en is het mogelijk om kleine energiebesparende maatregelen te verrekenen in de GJ prijs, aangezien een efficiency verbetering en betere inregeling momenteel ten goede komt aan de exploitant. Dit was voorheen in de huurwetgeving niet mogelijk, er was daardoor geen dekking van de verbetermaatregel en dus geen incentive voor de gebouweigenaar om dit uit te voeren.

Mocht het huidige wetsvoorstel worden aangenomen in de huidige vorm en corporaties buiten de Warmtewet komen te vallen dan pleiten wij voor een helder overgangsregime met duidelijke termijnen en een statement van de overheid waar de corporaties naar kunnen verwijzen. Steeds meer corporaties zijn sinds inwerkingtreding van de Warmtewet in 2014 overgegaan op de Warmtewet. Nu is het de bedoeling dat zij weer onder het huurrecht gaan vallen, met een aantal problemen tot gevolg (zie passage Overgangsregime hieronder). Dit soort schommelingen in het beleid en sleutelen aan huurprijzen leidt tot onrust en wantrouwen bij bewoners. We hebben dat vertrouwen hard nodig bij de grote verduurzamingsslag die ons te wachten staat.

Afschaffen gasaansluitplicht

Bijgevoegd bij het wijzigingsvoorstel voor de Warmtewet is de Nota van Wijziging bij de Gaswet, waarbij de gemeente bij nieuwbouwlocaties de ruimte krijgt het gebied aan te wijzen voor warmtenet of *all electric*. Als Aedes vinden we dit een stap in de goede richting en het helpt zeker bij het versnellen in verduurzamingsaanpak. We hebben echter nog wel een aantal vragen en punten die we onder uw aandacht brengen:

1. Vernieuwbouw en herstructurering: geldt het wetsvoorstel ook bij vernieuwbouw en herstructurering van wijken en zo ja, wie is er dan verantwoordelijk voor de kosten van het weghalen van de gasinfra?
2. Hoogbouw: corporaties bouwen steeds meer Nul-op-de-meter-woningen. Dankzij de wetgeving rondom energieprestatievergoeding (epv) kunnen corporaties een vergoeding

vragen voor de energieleverende prestaties van de verduurzaamde woning. De wetgeving ten aanzien van die epv is nu te rigide. Die energieleverende prestaties moeten direct aan de woning vastzitten. Met name bij hoogbouw levert dat problemen op: hoogbouw mist het gebouwoppervlak om het aantal zonnepanelen te kunnen plaatsen om Nul-op-de-meter te worden. Warmtenetten kunnen in stedelijk gebied een uitkomst bieden, maar vaak is die warmte niet (helemaal) schoon. Het is nu niet mogelijk om externe bronnen van duurzame energie aan de woning toe te wijzen (bijvoorbeeld door inkoop van bundels duurzame warmte). Wij pleiten voor een techniekneutrale benadering.

3. De belangrijkste prikkels ontbreken: zolang gas goedkoper is dan warmte of *all electric* ontbreken de belangrijkste prikkels. Het gasnet kent een grotere netdichtheid en infra dan het warmtenet: investeer in warmtetransport en stimuleer meteen dat die warmte duurzaam opgewekt wordt.
4. Langetermijnduidelijkheid van de overheid: overheidsbeleid schommelt als het op duurzaamheid aankomt. Komt er energiebelasting op gas? Komt er beprijzing van CO2 op gas? Wordt de succesvolle salderingsregeling voor zonnepanelen aangepast om te besparen op overheidsuitgaven? Worden corporaties na drie jaar ineens uit de Warmtewet geschreven? De overheid spreekt zich weliswaar uit vóór verduurzaming, maar in haar acties is dat alles behalve zichtbaar. Wij kunnen de inconsistenties in het beleid niet aan onze bewoners uitleggen.
5. Helderheid in rolverdeling: schep helderheid over rollen en over welke sector welke besparingen aan zichzelf mag toeschrijven. Dit soort dilemma's leiden tot overbodige discussies en daarmee tot onnodige vertraging.

Overgangsregime bij Warmtewet

Mocht het schrappen van woningcorporaties uit de Warmtewet gehandhaafd blijven, dan pleiten wij als Aedes voor een helder overgangsregime met duidelijke termijnen en een verklaring van de overheid. Op de volgende punten is het in elk geval van belang overgangsrecht op te nemen:

1. Corporaties die zijn overgegaan op de Warmtewet hebben aparte leveringsovereenkomsten gesloten met bewoners over de warmtelevering. Daarvoor zijn vastrechtkosten uit de kale huurprijs (zie hieronder met betrekking tot het woningwaarderingssysteem) en variabele kosten uit de servicekosten gehaald en apart in een leveringsovereenkomst ondergebracht. Met een terugval in het huurrecht moeten die kosten gerepareerd worden in de huurprijs en in de servicekosten. Nergens in dit wetsvoorstel staat genoemd hoe corporaties deze kosten moeten repareren. Wordt het aantal WWS-punten bijvoorbeeld weer vermeerderd? Op welke datum kunnen de kosten in de huur en servicekosten worden gerepareerd?
2. Volgend op het vorige punt: wat betekent de nieuwe wetgeving voor huurders die na 1 januari 2014 een huurcontract hebben getekend in een Warmtewetcomplex zonder een component stookkosten in de servicekosten of vastrecht in de kale huurprijs, maar met een aparte leveringsovereenkomst? Hoe moeten die leveringskosten 'gerepareerd' worden in de huurprijs en servicekosten?
3. Wordt de wijziging in de richting van het (wederom) opnemen van een component stookkosten in de servicekosten beschouwd als een beleidswijziging waarop het

instemmingsrecht van artikel 5a van de Wet op het overleg huurders en verhuurder¹ onverkort van toepassing is?

De relatie met het huurrecht

In het voorliggende wetsvoorstel zal voor de levering van warmte weer het huurrecht gelden. Echter terug naar de oude situatie van het huurrecht zonder gedegen afweging van voor- en nadelen voor alle betrokken partijen is niet wenselijk. Ook de randvoorwaarden voortvloeiend uit een overgang naar het huurrecht moeten goed kunnen worden afgewogen. We willen niet van de regen in de drup komen. Corporaties willen een efficiënte, betaalbare warmtelevering met bescherming voor de huurders kunnen aanbieden, maar tegelijkertijd ook de ruimte krijgen om te verduurzamen. We signaleren hieronder een aantal knelpunten die aandacht verdienen in het huurrecht.

1. Efficiënte systemen: de Warmtewet geeft een plafond van maximale tarieven dat transparant is en daarmee een waardevol inzicht in realistische prijzen geeft. De corporaties hebben daardoor beter inzicht gekregen in waar de slechte en onrendabele systemen staan. De corporaties kijken nu actiever naar de rendementen van de individuele systemen en netten. Het huurrecht kent zo'n plafond echter niet. Het is daarom wenselijk om deze prikkel te behouden in het huurrecht.
2. Redelijkheid Servicekosten: Het is in het huurrecht niet duidelijk wat er nu precies onder redelijke kosten verstaan kan worden. Het betreft conform het beleidsboek van de Huurcommissie in ieder geval de kosten van de inkoop van de benodigde energiebronnen of de warmte zelf. Het zou wenselijk zijn om de definitie van redelijke kosten in het Besluit Servicekosten op te nemen en deze te verruimen naar maatregelen uit het Activiteitenbesluit. Daardoor worden kleine energiebesparende maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen ook opgenomen. Uiteraard binnen de spelregels van de Wet op het overleg huurders verhuurder (instemming bewonersoverleg). Op deze manier zijn deze energiebesparende maatregelen rendabel te maken. De Warmtewet gaf deze mogelijkheid; het huurrecht niet.
3. Aftrek woningwaardering: in de regeling moet ook worden opgenomen dat de huidige aftrek in de woningwaarderingpunten voor ruimteverwarming vervalt indien het huurrecht weer geldt. De woningwaarderingpunten voor ruimteverwarming dienen dan namelijk weer op hetzelfde puntenniveau te komen als voorheen in het huurrecht.

Tot slot

Als Aedes hebben we met verbazing kennis genomen van het wijzigingsvoorstel. Drie jaar geleden moesten corporaties met alle verplichtingen en kosten van dien voldoen aan de Warmtewet. Steeds meer corporaties zijn overgegaan, en ondanks onze aanvankelijke bezwaren, lag er vorige zomer een concept wijzigingsvoorstel waarin belangrijke wijzigingen én keuzevrijheid voor corporaties tussen Warmtewet en huurrecht waren opgenomen.

Corporaties investeren jaarlijks vele miljarden in nieuwbouw, woningverbetering en energiebesparing en werken hard om hun steentje bij te dragen aan een duurzaam en energieneutraal Nederland. Wij willen hier in de toekomst graag mee door gaan en waar mogelijk een intensivering doorvoeren.

¹ Dit artikel luidt als volgt: De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

27 juni 2017

Wij vragen u dan ook om ons daarbij te helpen door knellende, beperkende wet- en regelgeving aan te passen of weg te halen. Het aanpassen van dit wetsvoorstel, dan wel het zorgen voor een goed overgangsregime is hier een belangrijke stap in.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of r.bos@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Jeroen Pepers
directeur