

HERZIENING WARMTEWET

BIJDRAGE AEDES
T.B.V. RONDE TafelGESPReK
TweEDE KAMER

7 DECEMBER 2017

vereniging van
woningcorporaties



HERZIENING WARMTEWET

BIJDRAGE AEDES - RONDETAFLGESPREK TWEEDE KAMER

DE WARMTEWET EN HET WIJZIGINGSVOORSTEL

Bij invoering van de Warmtewet zijn verhuurders, die tevens warmte leveren aan hun huurders middels collectieve installaties, ondanks een pleidooi vanuit de sector om dit niet te doen, uitdrukkelijk ook als warmteleverancier aangemerkt en zijn ook zij verplicht geworden om aan alle verplichtingen uit de Warmtewet te voldoen. De woningcorporaties hebben daar vervolgens keurig gehoor aan gegeven en hebben de Warmtewet in hun processen en administraties verwerkt. Dat heeft wel nogal wat voeten in de aarde gehad.

Uit de evaluatie van de Warmtewet is nu gebleken dat de wet voor verhuurders inderdaad heeft geleid tot een samenloop van administratieve en financiële verplichtingen met disproportioneel zware administratieve en financiële lasten tot gevolg. Om deze reden wordt met dit wijzigingsvoorstel de reikwijdte van de wet beperkt, door de wet niet meer van toepassing te laten zijn op verhuurders.

We zijn blij met het voorstel om verhuurders te ontslaan van de onnodige administratieve handelingen en kosten. Woningcorporaties streven naar een betaalbare duurzame warmtevoorziening die beheersbaar is voor de toekomst. Woningcorporaties maken hun woningen in een hoog tempo energiezuiniger en zijn bereid daarnaast in te zetten op collectieve warmtevoorzieningen met minder gasverbruik en alternatieve warmtebronnen als WKO installaties. Het wegnemen van administratieve en financiële belemmeringen helpt bij het versnellen van de verduurzamingsaanpak.

Bij de voorliggende herziening van de Warmtewet is echter nagelaten om enkele noodzakelijke maatregelen door te voeren, om onduidelijkheid en extra kosten voor verhuurders te voorkomen. We vragen uw aandacht hiervoor.

WARMTEKOSTEN VERREKENEN VIA DE SERVICEKOSTEN

De bedoeling is dat verhuurders na wijziging van de Warmtewet de kosten van warmte via de servicekosten bij de huurders in rekening brengen¹. Op grond van de huidige huurregelgeving is dat echter niet zo maar mogelijk.

Met de Warmtewet 2014 is een nieuwe afrekensystematiek geïntroduceerd met nieuwe parameters, op basis van alle daadwerkelijk gemaakte kosten. Op grond van het 'Niet Meer Dan Anders' principe zijn maximumtarieven bepaald voor de geleverde gigajoules en voor het vastrecht. Kosten van de installaties en kosten van onderhoud kunnen in het vastrecht worden verwerkt. Om die reden is bij invoering van de Warmtewet (art. 11 Warmtebesluit) tevens het woningwaarderingssstelsel (WWS) voor zelfstandige woonruimte aangepast en geldt er sindsdien een aftrek van een 0,5 punt per verwarmd vertrek.

Volgens het servicekostenbeleid van de Huurcommissie mag de verhuurder naast de kale huurprijs alleen de werkelijk gemaakte kosten van overeengekomen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) in rekening brengen². Het werkelijk aantonen van kosten betekent in praktijk het overleggen van facturen van leveranciers. Met name bij duurzame collectieve installaties kan dat vaak niet omdat een deel van de warmte door de installatie zelf wordt opgewekt. Ook geldt ten aanzien van installaties die onderdeel uitmaken van de woning zelf en dus onroerend zijn, dat voor afschrijving en onderhoud in de servicekosten geen vergoeding mag worden gevraagd. Geacht wordt dat deze kosten reeds in de kale huur zijn opgenomen. Op grond van het huurprijzenrecht is het echter niet mogelijk deze kosten achteraf alsnog in de kale huur onder te brengen. Bovendien is dat onwenselijk. We verzoeken u de minister te vragen hiervoor met een oplossing te komen.

¹ In de "Nota naar aanleiding van het verslag" geeft de Minister specifiek aan dat uitgangspunt is en blijft dat zowel onder de Warmtewet, als onder de servicekosten de leverancier/verhuurder alle kosten die betrekking hebben op warmtelevering bij de afnemer/huurder in rekening mag brengen (Kamerstuk 34723 nr. 7, pagina 14)

² Beleidsboek Huurcommissie, pagina 12

OVERIGE KNELPUNTEN

Het wetsvoorstel voorziet niet in een overgangsrecht en laat een aantal knelpunten onbesproken. Wij pleiten ervoor dat onderstaande vragen worden beantwoord en knelpunten worden opgelost.

- Onduidelijk blijft wat de status is van de huidige leveringscontracten tussen corporatie en huurders? Deze verwijzen naar de Warmtewet, terwijl de Warmtewet niet meer van toepassing is.
- Afrekenen op basis van de werkelijke kosten betekent opnieuw een tariefbepaling per blok en niet meer een identiek tarief voor de totale corporatie. Sommige huurders gaan dan meer betalen en anderen juist minder.
- Kunnen huurders die onder het Besluit Servicekosten minder gaan betalen dan thans onder de Warmtewet een terugvordering bij de verhuurder indienen?
- Het wetsvoorstel kent geen regeling tot reparatie van de uit de huur overgehevelde kapitaalslasten waaronder investering en onderhoud van warmte installaties (aanpassing WWS met een 0,5 punt aftrek per verwarmde ruimte).
- Hoe moet worden omgegaan met de aanmelding bij de ACM en de Geschillencommissie Warmtelevering?
- In de Nota naar aanleiding van het Verslag bij het wetsvoorstel wordt benadrukt dat ook dochterondernemingen van verhuurders niet meer onder de Warmtewet zullen vallen. Onduidelijk is echter of de Huurcommissie wel bevoegd is kennis te nemen van geschillen over door dochterondernemingen in rekening gebrachte kosten.

CONCLUSIE

Om de totale warmtekosten 1 op 1 in de servicekosten over te laten gaan, zoals uitdrukkelijk de bedoeling is van het wijzigingsvoorstel, is dus een expliciete grondslag nodig in het huurrecht. De ministeries van EZK en BZK hebben weliswaar toegezegd een aanpassing van het huurrecht te onderzoeken maar hebben nog geen concreet voorstel gedaan. Het een kan echter niet zonder het ander.

Zonder een aanvullende regeling zullen de (onrendabele) investeringskosten van duurzame collectieve warmte installaties alleen en volledig ten laste van de woningcorporaties komen en daarmee verduurzaming op de lange termijn belemmeren. Waarmee ook de CO2 reductie doelen uit het klimaatakkoord van Parijs verder uit beeld raken.

Karin Schrederhof

Directeur Woonbron

© Den Haag, december 2017

Meer informatie:

Richard Bos
Public Affairs Aedes
06 519 260 72
r.bos@aedes.nl

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

