

**Datum**

31 januari 2018

**Kenmerk**

BBPZ/MNor/RBos/18-018

vereniging van  
woningcorporaties

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Vaste Commissie voor Economische Zaken en Klimaat

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

**Onderwerp**

Behandeling wetsvoorstel wijziging Warmtewet (34 723)

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

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Komende week bespreekt u de wijziging van de Warmtewet. Onder meer op 7 december 2017 gaven we in een rondetafelgesprek in uw Kamer aan hoe we tegen deze wijziging aan kijken. Het position paper dat we daarbij hebben toegestuurd heb ik volledigheidshalve nog eens bijgevoegd. Het geeft een goed beeld van hoe er onzorgvuldig met de belangen van woningcorporaties is omgegaan en welke knelpunten er nog liggen.

In deze brief vraag ik u de minister te verzoeken de impasse die is ontstaan bij het regelen van de overgang van Warmtewet naar huurrecht op te lossen.

**Toezeggingen niet nagekomen**

Een toezegging van de minister van Economische Zaken aan Aedes om de problemen, die ontstaan door de overgang van Warmtewet naar huurrecht, op te lossen via aanpassing van huurregelgeving (BZK) is tot op heden niet nagekomen.

Verder geldt dat deze wetswijziging geen oplossing biedt voor de reeds met huurders gesloten leveringsovereenkomsten op basis van de Warmtewet. Onduidelijk blijft of na wijziging de Warmtewet op grond van de afspraken in de leveringscontracten toch nog van toepassing blijft naast/bovenop de huurrechtelijke bescherming van de huurders. Dit zal de corporaties opnieuw veel geld gaan kosten.

**Negatieve gevolgen voor verduurzaming**

Woningcorporaties willen graag investeren in het verduurzamen van hun woningvoorraad. In onze Aedes-Woonagenda hebben we stevige ambities op dat vlak neergelegd. Het wordt voor corporaties op deze wijze echter niet aantrekkelijk om meer te investeren in duurzame collectieve verwarmingsinstallaties. Als er geen nadere regeling wordt gemaakt, worden corporaties eerder gedwongen tot aanschaf van nieuwe gasketels in plaats van over te schakelen op warmte.

### **Wat is er nodig?**

Om dit te voorkomen vragen we u een oplossing te bepleiten bij de minister en de eerder gedane toezeggingen op het gebied van aanpassing huurrecht na te komen en duidelijkheid te bepleiten over situatie van de leveringscontracten.

#### Benodigde maatregelen:

- 1) *Om de toezegging van de minister uit te voeren is een speciale regeling nodig in het Burgerlijk Wetboek of in het Besluit servicekosten, dat regelt dat onder servicekosten alle kosten met betrekking tot opwekking van warmte mee kunnen worden genomen; waaronder ook expliciet genoemd de investeringskosten en onderhoudskosten van de installaties. Net zoals nu onder de Warmtewet.*
- 2) *Ook zou Aedes graag zien dat expliciet in het huurrecht (BW art. 7: 237) wordt opgenomen dat na wijziging de verplichtingen uit de Warmtewet (behoudens artikel 8) niet meer van toepassing zijn op reeds gesloten warmteleveringsovereenkomsten tussen corporaties en huurders. Om de situatie te voorkomen dat leveringscontracten naast/bovenop huurrechtelijke bescherming blijft bestaan en administratieve lasten onbedoeld hoog blijven.*

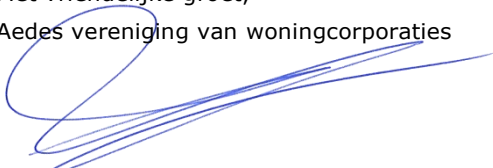
### **Andere knelpunten**

Tenslotte verwijs ik u graag naar de eerder in de hierachter gevoegde bijlage genoemde knelpunten, die ook nog opgelost dienen te worden om helderheid te creëren in de nieuwe situatie.

### **Meer informatie**

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](mailto:r.bos@aedes.nl).

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties



Marnix Norder  
Voorzitter

#### Bijlage:

*Bijdrage Aedes t.b.v. rondetafelgesprek 'Herziening Warmtewet' d.d. 7 december 2017*



## **Bijlage:**

### **Herziening Warmtewet**

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer

7 december 2017

#### **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 brengen<sup>1</sup>. 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 woningwaarderingstelsel (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 brengen<sup>2</sup>. 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

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Beleidsboek Huurcommissie, pagina 12

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.

### **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

*Den Haag, 7 december 2017*

#### Meer informatie:

- Richard Bos, Public Affairs Aedes
- Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

