

Reductiefactoren geheel achterhaald

Dat komt door

- de ontwikkelingen op technisch gebied: warmtebemetering, isolatie
- sociale ontwikkelingen
- het bevorderen door de Overheid van duurzaamheid en energiekostenbewustheid o.a. door het verplichtstellen van een energielabel
- opkomst andere verwarmingsmethodiek
- onvolkomenheden in het reductiesysteem
- een gerechtelijke uitspraak

Warmtebemetering

Als er al bemetering werd toegepast werd die in de jaren zestig e.v. van de vorige eeuw door woningbouwcorporaties en institutionele beleggers uitgevoerd met verdampingsmetertjes op de warmteradiatoren. In de schaalverdeling voor de verbruikte eenheden werd, naast een correctie voor de capaciteit van de radiator ook al of niet een correctie voor de ligging van de woning binnen het gebouw opgenomen indien de verhuurder dat met de meetfirma was overeengekomen. In theorie althans, want in de praktijk werd het (onbewust?) helemaal overgelaten aan de meetfirma. De afrekeningen werden gebaseerd op de per saldo gemeten eenheden en het was niet of nauwelijks bekend hoe die eenheden tot stand kwamen.

De ontwikkelingen op elektronisch gebied begin deze eeuw gaven de mogelijkheid veel nauwkeuriger het warmteverbruik (radiografisch) te meten. In de afrekeningen verschenen naast de gemeten eenheden tevens de toegepaste omrekeningsfactoren (capaciteit) en reductiefactoren (indien relevant). Omrekeningsfactoren vindt iedereen logisch, maar voor de reductiefactoren is dat veel minder. Daar is veel uitleg voor nodig. Het blijkt dat de ene meetfirma die standaard toepast en de andere standaard niet. Het komt voor dat bij wisseling van meetfirma (vanwege de kosten) huurders plotseling geconfronteerd worden met substantiële kostenverhogingen. Deze zijn volgens de Huurcommissie toegestaan, omdat alleen de verhuurder bepaalt of het reductiesysteem wel of niet wordt toegepast, zonder instemming van (minimaal 70% van) de huurders.

Isolatie

In de loop der jaren is in nieuwe en ook bestaande woningen steeds meer aandacht geschonken aan isolatie: dubbele beglazing en

opvullen van spouwmuren. Ook de dakisolatie is of wordt sterk verbeterd. Het argument dat zogenaamde 'schil'woningen een koubeschermende functie vervullen boet daarmee in.

Sociale ontwikkelingen

Het bewoningspatroon is sterk veranderd. Voorheen hoofdzakelijk 'standaard' gezinnen: pa, moe en één of meer kinderen.

Tegenwoordig zijn er heel veel meer eenpersoonshuishoudens, jongeren die veel uithuizig zijn (studeren of werken) of, door de vergrijzing, ouderen die vaak wel thuis zijn en over het algemeen 'hoog' stoken.

Mensen willen meer en beter geïnformeerd worden en medezeggenschap hebben. Het gevolg is dat huurders zich in steeds meerdere mate afvragen wat zij, indien het reductiesysteem geldt, bijbetalen in de kosten van de verwarming van de burens, zonder dat zij invloed hebben op hun stookgedrag. Dat inzicht wordt niet door de verhuurder gegeven onder het mom dat het te kostbaar is. Dat verhoudt zich niet met transparantie en kostenbewustheid van degenen die 'ontvangen'. Schilbewoners zullen minder geneigd zijn minder te stoken in de wetenschap dat anderen substantieel bijdragen. Individualisering is toegenomen boven het collectieve gevoel.

In toenemende mate komt het voor dat in complexen met huurwoningen appartementen worden verkocht waarmede vele VvE's zijn ontstaan. Het kopen van een appartement is een vrije keuze, inclusief een eventuele warmtetechnisch ongunstige ligging. Dat is anders dan een min of meer verplichte acceptatie door een huurder. Het is niet logisch dat in een 'gemengde' situatie huurders moeten bijdragen in de verwarmingskosten van een individuele eigenaar.

Energiekosten bewust

Voorgescreven is dat de warmteleverancier (is de verhuurder) periodiek inzage geeft in het verbruik. Wat heeft dat voor zin als een reductiesysteem een rol speelt en er geen inzicht wordt gegeven in de invloed daarvan en het verbruik van de burens? De verhuurder is wel partij buiten de huurder om, maar de huurder betaalt alle verwarmingskosten.

Hoe hoger de rekening hoe hoger de vergoeding voor de administratiekosten aan de verhuurder. De verhuurder is niet gebaat bij investeringen die een lager verbruik tot gevolg hebben. Particuliere verhuurders (de moderne huisjesmelkers) lopen daarbij voorop. Overigens, wanneer dringt het eens bij de Overheid door dat de particuliere huursector een substantieel onderdeel is en de sociale sector niet alleen bestaat uit de woningbouwcorporaties!

Andere verwarmingsmethoden

Buiten stads- en blokverwarming is er de individuele verwarming met een eigen ketel in een appartementsgebouw of een rijtjeswoning. In die situaties is geen sprake van een gedeeltelijke herverdeling van de kosten tussen burens. In het verleden kwam dat toch ook niet voor bij de verwarming met kolen- of gashaarden. Waarom dan toch een verschil maken tussen vormen van verwarming?

Onvolkomenheden (niet limitatief)

- Alhoewel de metingen van verbruikseenheden zeer gedetailleerd zijn (in honderden of duizenden op een totaal van alle woningen met honderdduizenden) worden de reductiefactoren ingedeeld in veelvoud van 5%.

De meetfirma's gaan (ieder) uit van een standaard situatie, historisch bepaald (blokkendozen):

- Er wordt geen rekening gehouden met de staat en mate van isolatie (energielabel!)
- Idem wordt geen rekening gehouden met specifieke omstandigheden, zoals verwarmingsbuizen in de bergingen direct onder de eerste woonlaag met volop reducties op de koop toe
- Idem met ligging van het gebouw met de belangrijkste woonruimten op het noorden, zuiden, etc
- Idem met in- of uitspringende gedeeltes met gedeeltelijk aangrenzende ruimten

Al met al is de nauwkeurigheid helemaal zoek en komt het eigenlijk neer op nattevingerwerk.

Uitspraak rechter

In een uitspraak van de Rechtbank Haarlem op 1 juli 2015 zijn in de betreffende situatie reductiefactoren weliswaar toegestaan, maar is tevens bepaald dat het niet zo kan zijn dat het verschil met de kosten, indien die factoren voor een bewoner niet zouden zijn toegepast, substantieel is. Daarbij werd een verschil van 5 % (berekend over het onderdeel variabele kosten) niet substantieel geacht. De administratieve gevolgen daarvan zijn zeer complex.

Tot slot

De Minister brengt alle correcties op het puur geregistreerde verbruik gemakshalve maar onder een noemer, in totaliteit volgens hem bij het niet toepassen daarvan mogelijk leidend tot onaanvaardbare significante verschillen in de energierekeningen ten opzichte van de situatie vóór de inwerkingtreding van de Warmtewet. De correcties voor leidingverliezen en radiatorcapaciteit dienen inderdaad te worden toegestaan, maar niet de reductiefactoren en wel op grond van het vorenstaande. Zonodig kan daarvoor een overgangperiode worden bedacht.

De Warmtewet heeft tot doel ook de huurder te beschermen tegen ongewenst hoge en onduidelijke prijsvorming voor de verwarming van zijn woning. Welnu, het toepassen van reductiefactoren laat een grote onduidelijkheid bestaan en kan zeker leiden tot ongewenst hoge verwarmingskosten voor die huurders die bijdragen in de verwarmingskosten van hun burens.

J. Dannenburg
Hazepaterslaan 242
2012 HZ Haarlem

14 juli 2016