

Weledelgestrengde Dames en Heren,

Ik heb commentaar op het voorstel van wet in mijn hoedanigheid van verbruiker van WKO warmte en koude alsmede warm tapwater in een in 2013 opgeleverd nieuwbouwproject in het centrum van Rotterdam, genaamd 100Hoog.

1) Er zijn onduidelijke aannames met betrekking tot de nodige overeenkomsten tussen leverancier en verbruikers. In mijn geval bestaat er een tijdens de bouw in 2011 opgestelde exploitatieovereenkomst tussen de project ontwikkelaar en WKO leverancier. De projectontwikkelaar heeft deze ondertekend in haar hoedanigheid als eerste bestuur van de VVE. Deze overeenkomst geldt voor 30 jaar en kan verlengd worden door de VVE. Tevens is er per verbruiker een individuele leveringsovereenkomst. De verbruikers zijn huurders en kopers van appartementsrechten cq huurders van commerciële ruimten. Er is dus geen sprake van één overeenkomst maar van meerdere overeenkomsten, waarvan de overeenkomst met de VVE het raamwerk is. Wij mogen aannemen dat de exploitatieovereenkomst met de VVE het gevolg is van een commerciële gunning. De individuele overeenkomsten zijn dat in feite niet. Overigens is het bestaan van verschillende overeenkomsten ook door Ecorys herkend in haar recente rapport aan Uw ministerie over de werking van de warmtewet, waar Ecorys spreekt over overeenkomsten op netniveau en klantniveau.

2) Er is onduidelijkheid over tarieven die afwijken van de maxima van de warmtebesluiten. Dit blijkt in Hst 4.3 en 4.6 van de memorie van toelichting. In 4.3 wordt gesteld dat de wet voor het eerst de mogelijkheid zou bieden dat leverancier en afnemer tariefafspraken kunnen maken die afwijken van de warmtewet. Dit is een suggestie die denk ik uit het rapport van Ecorys komt, maar in feite onjuist is, behalve voor hogere tarieven dan de maxima. In Hst 4.6 van de memorie van toelichting wordt terecht gesteld dat er lagere tarieven mogen gelden dan die van de warmtebesluiten. In ons geval, regelt de genoemde exploitatieovereenkomst een tariefmechanisme gebaseerd op de toenmalige NMDA tariefadviezen van EnergieNed en bijbehorende indexatieregelingen. Dit tariefmechanisme was indertijd lokaal invulbaar door de WKO leverancier en door hem geënt op o.a. de vastrechtstarieven van Stedin, de plaatselijke gasnet beheerder. Deze methodiek zou nu ca 10 - 20 % lagere tarieven geleverd hebben dan de NMDA tarieven van de latere ACM warmtebesluiten. Het hoeft geen betoog dat de warmteleverancier nu de landelijke NMDA tarieven hanteert. De wet heeft hier mijns inziens in feite een verticaal prijsbindend mechanisme ingevoerd.

3) Er zijn ook problemen met de definities zo die er al zijn, van een aantal zaken (afleverset(s), binneninstallatie., gebouweigenaar, koeling, overmacht). Ik mis ook een definitie van een in pandige productie installatie (zoals bij een WKO systeem).

4) Overigens ben ik van mening dat elke warmteleverancier voor zijn kwaliteitsmanagement en voor zijn milieumanagement gecertificeerd dient te zijn (ISO 9001 en 14001).

Ik stel U in detail voor de volgende veranderingen te overwegen:

#### **Artikel 1:**

Nieuw te definiëren: Gebouweigenaar (vgl artikel 3a) te definiëren als de eigenaar van een gebouw en in het geval van een gedeeld eigendom, zoals bij een appartementencomplex, alle appartementseigenaars tezamen, verenigd in de VVE.

Nieuw te definiëren: Netovereenkomst tot levering van warmte, dit is de (exploitatie) overeenkomst met de ontwikkelaar cq de gebouweigenaar op netniveau die dient als overkoepelende overeenkomst voor gebouwen met gedeeld eigendom, zoals een appartementen complex.

Nieuw te definiëren: Klantovereenkomst, dit is de individuele (klant gebonden) overeenkomst in geval van gedeeld eigendom, zoals in een appartementen complex. De individuele klantovereenkomsten zijn onlosmakelijk verbonden met de netovereenkomst.

Nieuw te definiëren: Koeling. Koeling kan apart geleverd worden of is een integraal onderdeel van het WKO principe. Koeling in het geval van een WKO systeem is in feite teruggeleverde warmte. Zoals

bekend, staat of valt de economische haalbaarheid van een WKO systeem met het wel of niet terugleveren van warmte in de zomer. De aantrekkelijkheid van WKO systemen zou sterk worden bevorderd door een variabel credit tarief in te voeren voor de terug geleverde warmte.

Nieuw te definiëren: Overmacht. Ik denk dat hier alleen overmacht in de zin van een 'Act of God' mag gelden.

Binneninstallatie: De definitie moet uitsluiten die delen die contractueel geen eigendom zijn van de eigenaar van het appartementsrecht en die onderdelen waarover de warmte leverancier vastrecht heeft (zoals afleverset(s) en meet en regel gedeelte).

Afleverset: De definitie moet uitsluiten het deel dat contractueel eigendom is van de eigenaar van het appartementsrecht of de gebouweigenaar. De definitie moet ook uitsluiten dat de afleverset een imaginair onderdeel is van de in pandige productie-installatie. Mijn WKO leverancier gebruikt de som van de posten GKw a en GKw b uit de jaarlijkse ACM warmtebesluiten als zijnde de redelijke kosten voor een afleverset, ongetwijfeld bij afwezigheid van een individuele afleverset voor warmte in de appartementen zoals bedoeld in de oorspronkelijke warmtewet van 2014 (namelijk de warmtewisselaar). Klaarblijkelijk heeft Uw ministerie deze praktijk toegestaan in afwezigheid van een individuele warmte wisselaar, hetgeen ik niet juist acht. Bij een gemeenschappelijke WKO installatie is de gehele in pandige productie-installatie als technisch gezien één grote gemeenschappelijke afleverset. Het is onzinnig de investering van een WKO installatie over de verbruikers te willen herverdelen via een imaginaire zg. 'redelijk' afleverset tarief, daar waar deze oorspronkelijk terugverdiend moet worden via de oorspronkelijke business case via warmte vast recht en variabele warmte tarieven.

In pandige productie-installatie. Bij een WKO systeem voor een appartementen complex is er sprake van een in pandige productie installatie aangesloten op o.a. eigen -uitpandige- warmte en koudebronnen en evt aangesloten op een openbaar warmtenet als back-up. De voorgestelde definities definiëren hier alleen een in pandig warmte net voor het transport van de gegenereerde warmte, maar niet de in pandige productie-installatie.

### **Artikel 3:**

Artikel 3 dient te specificeren dat er een netovereenkomst gesloten is tussen de warmte leverancier en de exploitant/gebouweigenaar enerzijds en anderzijds klantovereenkomsten tussen de warmteleverancier en de individuele verbruikers (eigenaars of huurders). De laatste dienen natuurlijk opgesteld te zijn met als basis het overkoepelende contract. De suggestie (o.a. van Ecorys) dat op individuele overeenkomsten afwijkende tarieven toegepast zouden kunnen worden, lijkt mij niet correct, wanneer die keuze mogelijkheid niet in detail in de netovereenkomst vastgelegd is. Elke afwijkende individuele overeenkomst heeft effect op het reilen en zeilen van een WKO leverancier van wie de andere verbruikers afhankelijk blijven.

Het artikel 3 zou ook een lid 3f moeten bevatten dat de netovereenkomst het tariefmechanisme regelt met betrekking tot de levering van warmte, warm tapwater en evt koude.

Onze exploitatieovereenkomst bevat ook clausules over de afgesproken begininvestering, de te verwachten investeringen gedurende de duur van de overeenkomst en over de kwaliteit van de in pandige installatie (WKO productie installatie en in pandig warmtenet) die eigendom is van de WKO leverancier (onder een recht van opstal). Wij stellen dus ook een lid 3g voor dat specificeert dat er investeringsvoorwaarden zijn voor de duur van de overeenkomst.

In artikel 3 stellen wij ook nog een lid 3h voor dat de leverancier, indien hij eigenaar is van het in pandig warmtenet en evt in pandige productie installatie, verantwoordelijk is voor het onderhoud daarvan, tenzij de ontwikkelaar of de gebouweigenaar en de leverancier hierover andere afspraken maken. Dit is het spiegelbeeld van het door U voorgestelde nieuwe artikel 3a.

Met vriendelijke groeten, Ir Dr G. de Lind van Wijngaarden, Wijnhaven 83B, 3011WK Rotterdam