

Rotterdam, 11 augustus 2016
Betreft: Consultatie Herziening Warmte wet

Leeswijzer.

Als VVE van een complex met WKO verwarming staan wij en onze VVE leden in principe positief t.o.v. warmtelevering middels een WKO systeem, met name vanuit oogpunt van vergroening. In de praktijk zijn wij tegen een aantal zaken aangelopen, waardoor wij toch bedenkingen hebben tegenover een WKO systeem en een 30 jarige verplichte verbintenis met één leverancier.

Voorzover de nieuwe warmtewet die zaken raakt, of zou moeten raken, geven wij daarop commentaar middels de punten A. tot en met G. hieronder. Elk punt besluit met een samenvatting, die cursief geschreven staat.

Inleiding.

De VVE 100Hoog is eigenaar van het appartementencomplex “100Hoog” dat is gelegen in Rotterdam centrum. Het complex bestaat uit 152 woonappartementen, een inpandige parkeergarage en op de begane grond ruimtes, die worden verhuurd aan vnl. horeca. Ons appartementencomplex is opgeleverd eind 2013 en beschikt over een zgn. WKO installatie. Bij de bouw van het complex is overeengekomen, dat de warmteleverancier deze installatie in eigendom heeft en dat gedurende 30 jaar de bewoners verplicht worden hun ruimteverwarming en warmtapwater te betrekken van deze leverancier. In concreto betekent dit dat bewoners drie ‘producten’ geleverd krijgen: lauw water voor hun vloerverwarming, warm tapwater en koeling.

Onze ervaringen met de WKO installatie en haar leverancier zijn de aanleiding om middels bijgaande nota te reageren op het recente voorstel tot wijziging van de Warmte wet. Omdat wij beschikken over een nagenoeg nieuwe installatie beperkt dat onze ervaringen daarmee in de tijd, en omdat wij het hebben over een WKO installatie beperkt dat ook de strekking van onze nota. Echter gelet op de gewenste ‘Energietransitie’, is (extra) aandacht voor warmtevoorziening door middel van een WKO installatie en potentiële knelpunten op zijn plaats.

Commentaren.

A.

Veel leden ervaren de maandelijkse lasten voor warmte als hoog, vergeleken met hun eerdere woonsituatie en met vrienden/familie, die in een appartementencomplex zonder WKO wonen. Dat geldt met name voor de ‘vaste lasten’. Dit is ook het grootste bezwaar waardoor veel leden een WKO systeem niet willen aanbevelen.

‘Koeling’ hebben wij altijd beschouwd als ‘per definitie’ onderdeel van de warmtevoorziening door middel van een WKO installatie. Ook is het contractueel een onderdeel van de vaste lasten, waar een gebruiker niet van af kan zien. Daarom dient ‘koeling’ als onderdeel van de warmteopwekking beschouwd te worden, en dus onderdeel te zijn van het gereguleerde warmtetarief en onder het NMDA principe te vallen, en dus niet apart getarifeerd te worden.

Omdat ook de levering van warm tapwater niet buiten de warmteleverancier om kan, en het technisch gezien onderdeel is van de afleverset, zijn wij het ermee eens, dat ook warm tapwater onder de gereguleerde tarieven en het NMDA principe gaat vallen.

Wij waarderen de duidelijkheid, die deze wetsherziening geeft over dat ‘koude’ en ‘tapwater’ bij een WKO systeem onder de Warmtewet vallen. Wat dit voor onze hoge vaste lasten betekent, is nog onduidelijk. De hoge vaste lasten zijn de belangrijkste reden om een WKO systeem niet aan te bevelen.

B.

Met betrekking tot het (mogelijk lage) financiële rendement van de warmteleveranciers willen wij erop wijzen, dat bij een WKO installatie een energiebesparing kan worden bereikt van 40% a 50% door middel van het terugwinnen van de warmte, die door koeling in de grond is (terug-) gebracht. Daardoor hoeft de warmteleverancier navenant minder warmte elders in te kopen. Het hoeft geen betoog dat in deze tijd van lage energieprijzen de exploitatie van die warmtebron minder oplevert dan in tijden van hoge energie prijzen.

Wij pleiten er voor om bij de beoordeling van de financiële rendementen van warmteleveranciers met een WKO installatie twee hoedanigheden te onderscheiden: die van energiewinner (vergelijkbaar met een Shell en een Gasunie) en die van warmteleverancier. Alleen laatst genoemde hoedanigheid is in het kader van de Warmtewet relevant.

C.

Het begrip 'afleverset' dient beter gedefinieerd te worden. In de memorie van toelichting wordt bij het onderdeel 'afleverset' (zie 'II Artikelsgewijs') de indruk gewekt, dat er ergens in het gebouw één 'afleverset' is voor 'de warmteoverdracht tussen het (externe?) warmtenet en het daarop aangesloten in pandig warmtenet of de binneninstallatie'. In ons complex staat in elke woning een afleverset voor warm tapwater, en wellicht bevat de centrale WKO installatie ook een 'afleverset' voor de omzetting van grondwarmte naar het interne warmwater circuit. Doordat ook in de contracten tussen warmteleverancier en afnemers sprake is van 'afleverset' verdient het aanbeveling die definities gelijk te krijgen. Zo niet, dan voorzien wij discussies over wat wel en wat niet onder de Warmtewet valt.

Wat de definitie betreft van de 'Binneninstallatie' zouden wij deze (om dezelfde redenen) ook beter geformuleerd willen zien, met name om duidelijk te krijgen waar de grens ligt tussen in pandig warmtenet, afleverset (s) en meetinrichtingen enerzijds en binneninstallatie anderzijds. Wij kunnen ons voorstellen dat dit in een afnemerscontract tussen leverancier en consument wordt geregeld.

Om disputen te voorkomen bevelen wij aan de begrippen 'afleverset' en 'binneninstallatie' beter te definiëren (eventueel in lagere regelgeving). Art.3 dient ook te bepalen dat de grens tussen 'afleverset' en 'binneninstallatie' expliciet in de leveringsovereenkomst wordt benoemd.

D.

Wij hebben redenen om te vrezen dat het instellen van een maximum prijs voor afleversets nadelig zal uitpakken voor consumenten. Allereerst omdat het aanbod van afleversets zo divers is, dat een maximumprijs niet in een regelgeving te vatten is, laat staan de toerekening van een deel van een centrale afleverset in het in pandig net zoals op dit moment is toegestaan, zoals ook in de memorie van toelichting wordt onderkend. Om het werkbaar te houden (ook voor beroepsinstanties) vrezen wij dat er te weinig typen afleversets onderscheiden gaan worden, met noodgedwongen de hoger geprijsde afleversets als norm voor hun categorie. De andere reden waarom wij voorzien, dat door de invoering van een maximum prijs de consumenten juist meer gaan betalen, ligt in het recente verleden, toen de nieuwe Warmtewet werd ingevoerd. Onze warmteleverancier bracht nauwelijks onderbouwd, het maximumtarief in rekening, daarmee voorbijgaand aan afspraken over tariefindexaties. Onze lastenstijging is daardoor groter geweest dan zonder de invoering van de nieuwe Warmtewet het geval zou zijn geweest. En wij waren niet de enigen die dit is overkomen. Kortom : maximumtarieven worden al vlug de 'normtarieven'.

Mocht toch worden besloten om een maximum tarief voor de afleverset in de wet op te nemen, dan pleiten wij er met klem voor om in de memorie van toelichting op te nemen, dat dit een maximum tarief betreft, waaraan de vigerende contractuele afspraken over tariefsontwikkeling getoetst kunnen worden qua uitkomst, en dat alleen indien dat tot een hoger tarief zou leiden, dat tarief door het maximum tarief wordt vervangen.

E.

Wij hebben waardering voor het streven om de consument te beschermen in geval van leveranciers met een monopolie positie; de consument loopt anders het risico teveel te betalen voor wat hij krijgt. Maar bij een gebonden aanbieder loopt de afnemer ook het risico te weinig te krijgen, voor wat hij betaalt. In de nieuwe Warmtewet wordt aan het eerste risico veel aandacht besteed door prijsafspraken. Aan het tweede risico ons inziens te weinig of te vrijblijvend. Wij zien wel een sturende “countervailing power” terug in de afspraken over “Storingscompensatie” ; indien de warmte leverancier bezuinigt op onderhoud, merkt hij dat in zijn portemonnee. Wij houden onze bedenkingen tegen de uitsluiting van storingscompensatie in geval van overmacht zonder dat overmacht gedefinieerd is.

Ook menen wij te weten dat bij het tot stand komen van de maximum prijzen rekening wordt gehouden met de door de leveranciers aangevoerde argumenten en/of componenten, die hen in staat moeten stellen om voldoende kwaliteit en serviceniveaus te bieden. Hiermee zijn wij het eens, maar het bevreemdt ons dan wel, dat er (behalve bij het hier eerder genoemde onderdeel ‘storingscompensatie’) nergens concrete kaders worden aangegeven voor de te leveren kwaliteit en serviceniveaus. In Artikel 2 lid 1 en Art. 3 lid 1b en 1d is sprake van ‘overeengekomen kwaliteitsniveaus’. Met wie overeengekomen? Juist hier verdient de positie van de niet ter zake kundige consument, die tegenover een monopolide aanbieder staat, versterkt te worden!

Uit marktonderzoek blijkt dat consumenten bij hun leverancierskeuze de aspecten ‘kwaliteit’ en ‘service ’ belangrijker vinden dan het onderdeel ‘prijs’. Dus afspraken over ‘prijs’ zonder afspraken over wat je ervoor krijgt, bieden consumenten in gebonden situaties geen bescherming. Sterker nog: door de prijsdruk is de kans op ‘under performen’ van de leverancier zelfs groter, omdat de klant toch niet van leverancier kan veranderen. Op dit punt ervaren wij de noodzaak van een betere bescherming van onze leden (appartement eigenaren). *De voorliggende wet schiet te kort in de bescherming van de gebonden consument op het terrein van de kwaliteit van de tegenprestaties.*

F.

Wij bepleiten met klem om in de Warmtewet op te nemen, dat ‘monopolide’ leveranciers aan bepaalde zgn. service level agreements moeten voldoen voor die onderdelen van hun diensten, die onder de gereguleerde tarieven vallen. De uitwerking kan plaats vinden in het zgn. Warmtebesluit. Bij het vaststellen van deze service level agreements, dient leidend te zijn hoe de consument de dienst ervaart ,aan de hand van objectieve criteria. De rol van de leverancier is om door middel van zijn expertise de service levels te halen, uitgaande van de maximum prijzen, die ook in overleg met leveranciers zijn bepaald. Hieronder geven wij twee voorbeelden.

Tapwater.

Stel er is een verschil van mening met een leverancier of in geval van ‘extra capaciteit liters tapwater’, dit ook daadwerkelijk wordt geleverd. Over hoe dit te meten ligt niets vast. Een kwaliteitseis zou kunnen zijn, dat : “ uit minimaal x geopende tappunten er na 1 minuut een gezamenlijk debiet van minimaal 10 liter water met een temperatuur van 59°C stroomt”.

Ruimte verwarming.

Door het systeem van lauw water verwarming bij een WKO installatie duurt het erg lang om een temperatuurverlaging van zelfs 1 à 1,5 °C op te vangen, de consument zit meer dan 3 uur met een lager dan gewenste temperatuur. De leverancier wijst erop dat dit een ‘traag’ systeem is en dat hij warmwater levert aan de binneninstallatie met een temperatuur volgens de zgn. ‘stooklijn’, waarmee hij voldoet aan de leveringsovereenkomst. Het probleem is op te lossen door die ‘stooklijn’ 2°C hoger te leggen, maar wat als de leverancier dat te duur vindt?

Servicelevel agreements dienen daarom niet gebaseerd te zijn op input van de leverancier, (zoveel liter water met een minimum temperatuur van x °C) maar op de te behalen resultaten

daarmee, dus op de output zoals de consument die ervaart. De kwaliteitseis voor ruimteverwarming dient geformuleerd te worden als bijvoorbeeld: ‘de verwarmingsinstallatie is in staat om binnen de temperatuurrange van 17 tot 22 ‘C de ruimte binnen 15 min. met 1 ‘C te verhogen’. Dit voorkomt dat ‘prijs’ alles bepalend wordt voor wat de consument krijgt.

In lagere regelgeving dient voor de in de Warmtewet gereguleerde producten een minimum kwaliteitsniveau geformuleerd te worden, in termen van wat het afgenomen product voor de consument dient te bewerkstelligen.

G.

Bij WKO installaties is sprake van een grote investering met bij behorende vaste lasten. Mogelijk kan een afnemer een deel van de investering voor zijn rekening nemen en dan tegen een variabel tarief afgerekend worden voor de warmte, die hij terug levert (zoals bij zonnepanelen). Ook zou overwogen kunnen worden om een WKO installatie pas in te zetten bij grotere aantallen gebruikers, om zodoende de hoge vaste kosten te drukken.

Verder wijzen wij U erop dat bijvoorbeeld Stedin een onderscheid maakt tussen kleine kleinverbruikers en grotere kleinverbruikers met betrekking tot het vast recht. Het op een hoop gooien van kleine en grote kleinverbruikers is geen goed voorbeeld van NMDA prijsstelling.

Wij staan positief ten opzichte van ruimte voor experimenten op het gebied van gedifferentieerde tarieven onder de ook door u geformuleerde voorwaarde dat er voor de consument een keuze blijft uit gereguleerde en niet gereguleerde tarieven.

Tot besluit

Omdat wij een WKO installatie hebben, zijn diverse knelpunten (zoals ‘koeling’ , de ‘afleverset’ , ‘ lauw water ‘) en de mogelijke oplossingen in het voorliggende wetsvoorstel niet alle afdoende uit de verf gekomen. Er wordt verwezen naar het ‘Warmte besluit’ en/of de ‘Warmte regeling’, die nog in ontwikkeling zijn. Dat zal ook in een aantal gevallen tot een afdoende remedie kunnen leiden. Wij hopen dat ons commentaar daaraan een bijdrage kan leveren. Tevens spreken wij de hoop en verwachting uit dat, waar nodig nu al in de Warmtewet een basis zal worden gelegd, om één en ander t.z.t. te kunnen verwerken in deze lagere regelgeving.

namens Bestuur VVE 100Hoog

Drs. R.W.E.Vrij penningmeester

Wijnhaven 81 J

3011WK Rotterdam

email: penningmeester@100hoog.nl