



Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren

Herziening Warmtewet: verduidelijking van toepassing en reikwijdte goed voor VvE's en gebruikers

Op 6 juli 2016 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Warmtewet ter internetconsultatie voorgelegd. VvE Belang, de grootste onafhankelijke belangenbehartiger voor Vereniging van Eigenaars (VvE's) en appartementseigenaren, maakt graag van deze mogelijkheid gebruik om op de concept regeling te reageren en nog enkele punten onder uw aandacht brengen.

VvE Belang is verheugd dat met voorliggend wetsvoorstel duidelijkheid wordt verschaft over de toepassing en het bereik van de Warmtewet. Voor leveranciers die niet langer onder de reikwijdte van de Warmtewet vallen, zoals VvE's waarbij verbruikers waaraan zij leveren zijn aangesloten, is niet langer sprake van toenemende administratieve lasten als gevolg van onnodige en dubbele bescherming. Daarnaast biedt de herziene Warmtewet een adequaat beschermingsniveau aan gebonden gebruikers.

Graag brengen wij nog enkele punten onder uw aandacht. Deze hebben betrekking op gevallen waarin een leverancier bestaat uit meerdere VvE's, de wettelijke mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen, de verdeling van warmtekosten en meting van het verbruik door middel van individuele warmtemeters, als gevolg van verplichtingen die voortvloeien uit de European Energy Directive (EED).

Knelpunten in huidige wetgeving opgelost: VvE's buiten reikwijdte Warmtewet

De voorgestelde wetswijziging regelt dat Verenigingen van Eigenaren worden uitgezonderd van de reikwijdte van de Warmtewet. De knelpunten die naar voren zijn gekomen uit de evaluatie van de Warmtewet voor 'gebouwgebonden installaties', oftewel blokverwarminginstallaties die worden geëxploiteerd door Verenigingen van Eigenaren (VvE's), worden met dit wetsvoorstel weggenomen.

VvE Belang heeft zich meerdere malen uitgesproken voor het uitsluiten van deze groep leveranciers van de reikwijdte van de Warmtewet. VvE Belang is het dan ook volstrekt eens met de constatering van het kabinet dat de appartementseigenaren die warmte afnemen van VvE's (en dus in feite leveren aan zichzelf), niet de gebonden verbruikers zijn die de Warmtewet beoogt te beschermen.

De vraag die wij momenteel nog hebben is in hoeverre de uitzondering geldt in situaties waarin meerdere VvE's één stookinstallatie delen (en dus slechts een deel van het eigendom en zeggenschap hebben in de stookinstallatie). Om hierover geen onduidelijkheid te laten bestaan, stellen wij voor om in de toelichting op het wetsvoorstel een passage op te nemen waarin nader geëxpliciteerd wordt dat ook in gevallen waarin een leverancier bestaat uit meerdere VvE's, waarbij de verbruiker aan wie warmte geleverd wordt is aangesloten, de VvE niet als leverancier wordt gezien onder de Warmtewet. Dit is ook logisch omdat ook hier, zij het getrap, de regels van het appartementsrecht in conflict zouden komen met de regels van de Warmtewet.



Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren

In het wetsvoorstel tot herziening van de Warmtewet wordt nader geëxpliciteerd in welke gevallen het huurrecht, dan wel de bepalingen uit de Warmtewet van toepassing zijn, teneinde verwarring hierover bij huurders en verhuurders (voor VvE's van belang ingeval van gemengde complexen) te voorkomen. De voorgestelde wetswijziging verduidelijkt dat in situaties waarin warmtelevering onderdeel is van de huurovereenkomst, huurders beschermd worden door het huurrecht. Indien warmtelevering geen onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst, is de verhuurder een warmteleverancier in de zin van de Warmtewet. Dit onderscheid biedt ons inziens de gevraagde duidelijkheid aan partijen, die in de huidige wetgeving ontbreekt.

Toestaan van correctiefactoren

De huidige Warmtewet verbiedt het gebruik van correctiefactoren. Daardoor kan bij de huidige warmtekostenverdeling het gebruik in collectief gestookte gebouwen niet gecorrigeerd worden om een ongunstige ligging van de woning ten opzichte van de tussengelegen woningen te compenseren. Door correctiefactoren weer (optioneel) toe te staan voor bestaande bouw wordt het mogelijk om - binnen de collectieve warmtevoorziening van een VvE - appartementseigenaren die op de onderste en bovenste verdieping wonen en bewoners die aan de buitenzijde van het gebouw wonen te compenseren voor de extra warmtekosten, die in sommige gevallen tot wel 45% hoger kunnen zijn.

In de ontwerp toelichting bij het wetsvoorstel staat dat bij AMvB nadere regels worden gesteld ten aanzien van de vaststelling van correctiefactoren door leveranciers. VvE Belang gaat ervan uit dat deze regels in nauw overleg met betrokken stakeholders worden opgesteld, teneinde ook appartementseigenaren inspraak te geven in de verdeling van kosten en het gebruik van warmte in de collectieve warmtevoorziening van een VvE.

Meetverplichtingen onder de EED

In het wetsontwerp worden VvE's die warmte leveren aan hun leden niet uitgezonderd van de bepalingen omtrent meetverplichtingen in artikel 8 en artikel 8a. Een uitzondering hierop zou volgens de memorie van toelichting strijdig zijn met de verplichtingen op grond van artikel 9 van de Energie Efficiëntie Richtlijn, EED (2012/2012/EU). Voor VvE's betekent dit dat de verplichtingen omtrent individuele bemetering van het gebruik van warmte en de uitzonderingen hierop die zijn opgenomen in de artikelen 8, tweede tot en met vierde, zesde en zevende lid, en 8a van toepassing zijn.

Op basis van de EED moeten in appartementsgebouwen met een centrale verwarmingsbron of met levering vanuit een stadsverwarmingsnet, uiterlijk op 31 december 2016 individuele verbruiksmeters geïnstalleerd zijn om het warmte- of koelingsverbruik of warmwaterverbruik voor iedere eenheid te meten, tenzij dit technisch niet haalbaar is of niet kostenefficiënt is. In dat geval worden individuele warmtekostenverdelers gebruikt, tenzij een lidstaat kan aantonen dat de installatie hiervan ook niet kostenefficiënt is. In dat laatste geval mogen alternatieve kostenefficiënte methoden voor de meting van het warmteverbruik worden overwogen.



Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel staat dat het kabinet het onwenselijk vindt indien leveranciers kiezen voor een kostenverdeelsysteem, omdat dit geen inzicht zou geven in de individuele gebruiksgegevens, waardoor er geen prikkel is voor energiebesparing. Bij VvE's worden (collectieve) warmtekosten vaak verdeeld op basis van het breukdeel in een VvE. VvE Belang pleit ervoor dat deze mogelijkheid expliciet behouden blijft, teneinde hogere kosten voor verbruikers zoveel mogelijk te beperken.

Ook is VvE Belang van mening dat het niet logisch is dat de Vereniging van Eigenaren, ingeval van warmtelevering door een extern energiebedrijf, verantwoordelijk is voor de installatie van de individuele meter genoemd in artikel 8 lid 2. De installatieverplichting zou ons inziens bij het energiebedrijf moeten liggen. VvE Belang pleit ervoor om dit nader in het wetsvoorstel te expliciteren.

Meer weten?

Wij praten graag met u verder over dit onderwerp en kunnen u voorzien van talloze praktijkvoorbeelden om onze stelling te onderbouwen.

Mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen - Directeur Organisatie & Public Affairs

Stichting VvE Belang
Postbus 210
4900 AE Oosterhout
T 0162 - 46 91 20
M 06 - 53 83 63 07
E oomen@vvebelang.nl