

**Per mail**

Aan de minister van Economische Zaken  
De heer H. Kamp  
Postbus 20401  
2500 EK DEN HAAG

Briefnummer: 2016.104

Voorburg, 16 augustus 2016

Betreft: **Gezamenlijke reactie op consultatie Warmtewet**

Geachte heer Kamp,

Graag reageren IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast hierbij op de consultatieversie van het concept-wetsvoorstel voor aanpassingen van de Warmtewet.

Uit de memorie van toelichting op het concept-wetsvoorstel van de wet blijkt dat het kabinet een stevige ambitie heeft neergelegd in het kader van de energietransitie. Centraal in die ambitie van het kabinet staat "het bereiken van een betrouwbare, betaalbare en veilige CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening in 2050. De uitstoot van CO<sub>2</sub> zal drastisch teruggedrongen moeten worden om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden, zoals in het klimaatakkoord in Parijs is afgesproken."

IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast ondersteunen de noodzaak voor een voorgestane 'energietransitie'. Verduurzaming via externe warmtenetten kan inderdaad een belangrijke bijdrage leveren in een toekomstige warmtevoorziening in Nederland waarin nu gas overall dominant is. Vrijwel de gehele gebouwde omgeving in Nederland is nu immers nog aangesloten op het gasnet. Verhuurders hebben vrijwel uitsluitend installaties ten behoeve van warmtevoorziening in hun gebouwen die aangesloten zijn op het gasnet. Slechts in beperkte mate gaat het om gebouwen waar energieleveranciers direct warmte aan leveren, afkomstig van externe bronnen. Steeds meer verhuurders zoeken echter naar energiebesparende en/of alternatieve bronnen om hun huurders te voorzien van warmte (en koeling). Naast warmtenetten van de commerciële warmteleveranciers kunnen in pandige installaties van verhuurders daar een grote rol bij spelen, maar dan moet de prijsstelling daarvan zodanig kunnen zijn dat daar investeringen voor kunnen worden gedaan en/of kunnen worden verwerkt in de huur. Basis moet zijn dat warmte (en koude-) voorziening, ook via alternatieven als bijvoorbeeld WKK of WKO installaties, rendabel te exploiteren zijn.

Het kabinet staat het in het kader van die gewenste energietransitie voor ogen om gas(netten) uit te faseren en (onder meer) collectieve warmtelevering te bevorderen. Het Kabinet schrijft in de toelichting op het consultatievoorstel onder meer:

*"Collectieve warmtelevering heeft veel potentie als vervanging van aardgas voor warmtegebruik. Daarvoor is vertrouwen van (potentiele) afnemers in collectieve warmtelevering onontbeerlijk. Willen we de overstap van aardgas naar collectieve warmte realiseren, dan moeten afnemers collectieve warmtelevering net zo betrouwbaar, veilig en betaalbaar ervaren als aardgas. Momenteel is dat bij veel afnemers nog niet het geval, zoals onder meer is gebleken uit de evaluatie van de Warmtewet. Voor een deel is de huidige regulering daar debet aan. Partijen die met de huidige Warmtewet te maken hebben, ervaren allerlei knelpunten. Dit belemmert zowel het draagvlak voor collectieve warmtelevering onder consumenten en bedrijven die aangesloten zijn op een warmtenet, als de bereidheid van professionele partijen om te komen*

*tot nieuwe initiatieven voor en investeringen in collectieve warmtesystemen. Met dit wetsvoorstel wordt een belangrijke stap gezet richting de versterking van de markt voor collectieve warmtelevering'.*

IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast herkennen duidelijk dat de huidige Warmtewet een groot aantal knelpunten bevat en zijn dan ook verheugd over de voorgestelde aanpassingen, waarvan voor ons de belangrijkste is dat verhuurders, die zelf (of via hun gevolmachtigde) op basis van de huurovereenkomst hun huurders van warmte voorzien, van het overgrote deel van de bepalingen van de wet zijn uitgezonderd.

IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast kunnen zich overigens vinden in de bedoeling van de Warmtewet om collectieve warmtelevering met externe warmtenetten te bevorderen, waarmee dan externe (duurzaam opgewekte) warmte ingezet kan worden in de gebouwde omgeving. Tegelijk wordt met de Warmtewet ook als doel gesteld de prijsbescherming van consumenten, die aan deze specifieke vorm van warmtelevering 'gebonden' zijn. Die dubbele doelstelling is echter moeilijk te verenigen, zo blijkt in de praktijk, terwijl het accent op de bevordering van warmtenetten zou moeten liggen.

IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast hebben met name begrip voor het beschermen van consumenten tegenover monopolistische (externe) warmteleveranciers. Maar dat is een totaal andere situatie dan zich voordoet bij de verhuur van woningen of bedrijfsruimte. In heel veel gevallen zijn huurwoningen of bedrijfsruimten voorzien van individuele bemetering voor stroom en gas en hebben huurders ofwel de eigen keuze voor de leverancier of hebben wezenlijk invloed op die keuze die via de verhuurder collectief voor dat gebouw wordt gemaakt. In die situaties is de Warmtewet niet van toepassing.

Daar waar in gebouwen door de verhuurder in plaats van individueel, 'collectief' in warmte wordt voorzien via een aan het gebouw gebonden installatie, gebeurt dat transparant via een bepaalde verdeelsleutel en worden de kosten van de levering van gas en/of elektra voor die warmteopwekking inzichtelijk gemaakt via de servicekostenafrekening. Deze servicekosten vormen geen verdienmodel voor verhuurders. Bij deze serviceverlening door de verhuurder is invloed van de huurders mogelijk en in heel veel situaties gebruikelijk. En uiteindelijk kunnen eventuele geschillen hieromtrent in het kader van de bestaande huurwetgeving worden voorgelegd aan de Huurcommissie of de rechter.

De Warmtewet zou dus –gezien vanuit ons als verhuurders- alleen van toepassing moeten zijn in die gevallen waarin rechtstreeks door een externe warmteleverancier aan een gebouw warmte wordt geleverd, want alleen in die situatie zijn zowel de verhuurder als de aangesloten huurders 'gebonden' aan die externe warmtelevering. De verhuurder voorziet er in die situatie eigenlijk alleen maar in de extern aangeboden warmte 'door te leveren' aan zijn huurders.

In vrijwel alle gevallen wekt een verhuurder alleen maar warmte op in een gebouwgebonden installatie, op basis van aan hem toegeleverd gas en/of elektra (of via een duurzame installatie zoals WKO of WKK). Als hij dat blijft doen via de huurovereenkomst is de Warmtewet (grotendeels) niet van toepassing. Maar om investeringen in duurzame installaties te bevorderen zou de Warmtewet alleen maar van toepassing moeten zijn op doorlevering van extern aangeboden warmte.

Het grote knelpunt dat in de verhuursector was ontstaan op basis van de huidige Warmtewet is dat vrijwel alle 'verhuurders' ineens als 'warmteleverancier' werden beschouwd en op één lijn werden gesteld met 'externe warmteleveranciers' die specifiek daar hun businessmodel van hebben gemaakt. Verhuurders voorzien (daar waar géén individuele mogelijkheden zijn) hun huurders, via een gebouwgebonden installatie, 'collectief' in warmte (waarbij overigens veelal, met name bij bedrijfsruimten, ook in koeling wordt voorzien). Verhuurders zijn dan ook verheugd over de voorgestelde aanpassingen, al moeten gebouweigenaren in het kader van de Warmtewet nog wel voldoen aan een aantal verplichtingen. Op onderdelen (zie hierna) hebben wij nog wel zorgen over hoe deze verplichtingen in de praktijk zullen uitwerken.

## **Onderdelen wetsvoorstel**

### Reikwijdte

De Warmtewet wordt in het concept-wetsvoorstel beperkt van toepassing verklaard op verhuurders en vve's. Verhuurders en vve's worden nu uitgezonderd van bepalingen die gelden voor de feitelijke warmteleveranciers (energiebedrijven die leveren via een extern warmtenet). De afrekening die huurders in

gevallen met een gemeenschappelijke ketel of installatie als onderdeel van het vastgoed zullen krijgen, blijft daarmee gebaseerd op de 'redelijke kostenbenadering' en dus niet op de prijsregulering voor warmteleveranciers uit de Warmtewet. Bij redelijke kosten gaat het om de daadwerkelijke kosten voor verbruik van gas en/of elektriciteit van traditionele verwarmingsketels of voor bijvoorbeeld een WKO-installatie van de verhuurder.

Bij warmte die geleverd wordt via een extern warmtenet is de energieleverancier gebonden aan de maximumprijs op grond van de Warmtewet. Door de verruiming van het verbruikersbegrip voor verhuurders, met een aansluiting boven de 100kW, geniet de verhuurder, net als directe gebruikers die rechtstreeks warmte krijgen geleverd van een externe warmteleverancier, prijsbescherming tegen de feitelijke warmteleverancier die de warmte levert.

#### Prijsbescherming

In de toelichting wordt voldoende duidelijk aangegeven dat het huurrecht prijsbescherming kent voor kosten van nutsvoorzieningen; zodoende wordt de garantie geboden dat warmte wordt geleverd tegen redelijke tarieven. De passage in de toelichting dat huurders indirect de maximumprijsbescherming van de Warmtewet genieten, wekt verwarring. Het is dan ook wenselijk de toelichting op dit punt te verhelderen. Zoals in de toelichting staat is de prijsbescherming in het huurrecht afdoende geregeld.

#### Warmtekostenverdeling

Warmtekosten bij verhuur (opgewekt zonder levering van externe warmte), blijven met het concept-wetsvoorstel dus voortaan gewoon onderdeel uitmaken van de huidige service-kostenafrekening. Collectieve afrekening van warmtekosten bij verhuurders vindt veelal plaats op basis van het aantal vierkante meters.

Bij de warmtelevering, niet door een gebouwgebonden installatie, maar door een externe warmteleverancier via een 'warmtenet', behoudt de verhuurder echter wel verplichtingen omtrent het bevorderen van individuele bemetering, daar waar dat redelijkerwijs technisch haalbaar is en ook kostenefficiënt kan. Kosten voor de huur van een warmtewisselaar en warmtekostenverdelers kunnen op grond van het nieuwe wetsvoorstel worden doorberekend. Ook kunnen correctiefactoren worden toegepast in de bestaande bouw; het toepassen van correctiefactoren is echter niet verplicht. Dit zijn verplichtingen waar vanuit verhuurders mee te leven valt.

#### Meetverplichtingen

In het voorgestelde artikel 1a lid 2 staat dat de meetverplichtingen van de Warmtewet (mits waar dat redelijkerwijs technisch haalbaar is en ook kostenefficiënt kan) ook van toepassing zijn als de warmte-'levering' wordt geregeld in de huurovereenkomst. Als de warmte aan de verhuurder extern wordt geleverd door een energiebedrijf, zou het zo moeten zijn dat verhuurder en energieleverancier met elkaar in overleg dienen te treden over het aanbrengen van individuele meters in het zogenaamde 'in pandige leidingstelsel', met als uitgangspunt dat de externe warmteleverancier die kosten dient te dragen, omdat de warmteleverancier die algemene verplichting al heeft. De verhuurder moet dan gedogen dat die meters worden aangebracht in het 'in pandige leidingstelsel'. Er kan dan ook geen discussie ontstaan over storingscompensatie als er storingen optreden bij die tussengeplaatste meters.

#### Verantwoordelijkheid in pandig leidingstelsel en storingscompensatie

Punt van aandacht blijft echter wel de uitwerking van de verantwoordelijkheid in het geval een gebouw een aansluiting heeft op een warmtenet en individuele huurders dus niet zelf een directe aansluiting hebben op het warmtenet van de feitelijke warmteleverancier. De verhuurder zal met leidingen en hulpmiddelen die extern opgewekte warmte dan door moeten geleiden naar individuele huurders. Daarmee krijgt de gebouweigenaar in het wetsvoorstel ook expliciet de verplichting om het in pandige leidingstelsel, zoals geschikt voor de doorgeleiding van die extern geleverde warmte (inclusief eventueel noodzakelijk na-verwarming), goed te onderhouden. De externe warmteleverancier kan immers niet aansprakelijk worden gesteld voor storingen in dat 'in pandige warmtenet'.

Als er zich dan toch een storing voordoet, moet bezien worden wáár die storing heeft plaatsgevonden. Is dit in het 'in pandige warmtenet' of is dat bij de externe warmteleverancier. In beide gevallen kunnen verbruikers (en dat zijn naast de huurders ook de verhuurder) storingscompensatie vragen bij de externe warmteleverancier. Als de storing echter (door de externe leverancier aantoonbaar) 'binnen het gebouw' zich heeft voorgedaan, kan de externe warmteleverancier de verhuurder aansprakelijk stellen. Leverancier en verhuurder kunnen daarover nadere afspraken maken. Dit kan echter alleen maar gelden als er sprake is van externe levering van warmte door een externe leverancier en dus in andere gevallen niet.

Het is voor de praktijk van belang om volstrekt helder te maken dat niet alleen een externe vastgoedmanager door de verhuurder 'gevolmachtigd is' op te treden, maar dat in ieder geval ook een dochteronderneming, waarin de verhuurder een meerderheidsbelang heeft als 'gevolmachtigde' kan optreden. Er zijn namelijk situaties waarin een verhuurder het voorzien in warmte (en koeling) in een dochteronderneming heeft ondergebracht. Voorts kunnen er samenwerkingsvormen zijn waarbij meerdere verhuurders met elkaar daarvoor een dochteronderneming hebben opgericht en dus zou ook een (substantieel) minderheidsbelang voldoende moeten zijn. Er is immers nog steeds sprake van het voorzien in warmte via de verhuurder op basis van een huurovereenkomst.

In situaties waarin meerdere verhuurders één warmte-installatie delen (en dus ieder slechts een deel van het eigendom en zeggenschap hebben) en waarbij de huurders via de huurovereenkomst van 'warmte' worden voorzien, dient een dergelijke gezamenlijke installatie hetzelfde beschouwd te worden als een installatie van één verhuurder. Dit komt niet vaak voor bij woningverhuurders, maar wel bij winkelcentra of kantoorcomplexen. Overigens pleiten wij ervoor om de Warmtewet uitsluitend op consumenten te richten en dus niet op zakelijke huurders.

De voorgestelde wijziging van de Warmtewet regelt dat Verenigingen van Eigenaren (VvE's) worden uitgezonderd van de reikwijdte van de Warmtewet. Verhuurders maken, zeker bij gemengde complexen, vaak deel uit van een VvE. De vraag die wij nog wel 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.

#### Definities

Verhuurders zijn formeel juridisch volgens het wetsvoorstel wél '(warmte-) leverancier' maar zijn alleen gebonden aan de artikelen 3a en artikel 8 (lid 2, 3, 4, 6 en 7), als verhuurders (via een eigen, gebouwgebonden installatie door de toelevering van gas, elektra of alternatieve bronnen) zelf voorzien in warmte of koeling via de huurovereenkomst. Duidelijker en beter wordt het echter als in het concept-wetsvoorstel duidelijk wordt gemaakt dat verhuurders in het geheel niet onder de Warmtewet vallen als er geen sprake is van specifieke 'warmtelevering' door een externe leverancier.

Voorts hebben IVBN, Vastgoed Belang, VGM NL en Forumvast er principieel bezwaar tegen dat niet alleen de huurder van een woning (een 'consument'), maar ook een zakelijke gebruiker van bedrijfsruimte onder de werking van de Warmtewet wordt gebracht. Het oorspronkelijke doel van de Warmtewet, om consumenten te beschermen wordt daarmee opgerekt naar zakelijke gebruikers.

We zijn van mening dat het gebruik van de definitie 'in pandige warmtenet' niet verstandig is omdat aan een 'net' in andere wet- en regelgeving allerlei uiteenlopende eisen kunnen worden gesteld. We stellen voor te blijven spreken van een 'in pandig leidingstelsel'.

Wij vertrouwen erop dat bovenstaande opmerkingen van nut zullen zijn bij de uitwerking van het concept wetsvoorstel. Indien gewenst, geven wij graag een nadere mondeling toelichting. Ook worden wij graag betrokken bij de uitwerking van de lagere regelgeving die in het wetsvoorstel wordt vermeld (zoals de algemene maatregel van bestuur over de meetinrichting, genoemd in artikel 8 lid 6), om ervoor te zorgen dat die voor praktijk werkbaar is en geen onnodige administratieve lasten meebrengt.

Met vriendelijke groet,  
Namens IVBN, Vastgoed Belang, Vastgoedmanagement Nederland en Forumvast,



F.J.W. van Blokland, directeur IVBN