

Datum

17 augustus 2016

Kenmerk

BBPZ/WdeV/RBos/16-115

Aan

Ministerie van Economische Zaken
T.a.v. dhr. H.G.J. Kamp
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Onderwerp

Reactie Aedes - Consultatie Warmtewet

vereniging van
woningcorporaties



Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer Kamp,

Op 6 juli 2016 heeft u het wetsvoorstel tot wijziging van de Warmtewet openbaar gemaakt. Vervolgens is er een internetconsultatie geopend om alle belanghebbenden de gelegenheid te geven om inhoudelijk op het wetsvoorstel te reageren. Wij maken graag van deze gelegenheid gebruik om onze zienswijze naar voren te brengen.

Alvorens wij inhoudelijk reageren op het wetsvoorstel, merken we graag op dat we tevreden zijn met een aantal belangrijke aanpassingen in de Warmtewet. Daarnaast hebben wij specifiek nog een aantal opmerkingen met betrekking tot het huurrecht dat weer voor corporaties zal gelden.

Aanpassingen in de Warmtewet

We danken de minister voor het intensief betrekken van de corporaties bij de evaluatie van de Warmtewet. Wij zien een flink aantal positieve ontwikkelingen ten opzichte van de oorspronkelijke Warmtewet. Over het proces willen we wel nog kwijt dat dit niet de schoonheidsprijs verdient. Eerst worden corporaties verplicht om onder de Warmtewet het hele proces anders in te richten en nu wordt dit weer terug gedraaid. Corporaties hebben veel tijd en geld gestoken in de overgang naar de Warmtewet. Als Aedes willen we daarom ook niet zomaar terug naar het huurrecht. Het huurrecht kende ook knelpunten, daar komen wij onder in de brief op terug. Daarnaast sluit de Warmtewet goed aan bij de keuze van verschillende corporaties om de levering van warmte niet meer als kerntaak te beschouwen en daarmee af te stoten aan een externe partij. Omdat corporaties op basis van het wetsvoorstel straks zelf kunnen kiezen welk wettelijk regime van toepassing is, zijn we uiteindelijk op hoofdlijnen wel tevreden.

Blokverwarming uit de Warmtewet

In het voorliggende wetsvoorstel wordt de levering van warmte door middel van blokverwarming en de doorlevering van stadsverwarming uit de Warmtewet gehaald, indien de leverancier van de warmte tevens optreedt als verhuurder voor de gebruiker aan wie de warmte geleverd wordt en waarbij deze

warmtelevering onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst. Wij kunnen ons goed vinden in de voorgestelde wijziging, enerzijds omdat de gebruiker van warmte nog steeds wordt beschermd via het huurrecht en anderzijds omdat de voorgestelde wijziging leidt tot minder administratieve lasten.

Door de bescherming van de Warmtewet in deze situatie op te heffen, komt een einde aan de dubbele bescherming die de gebruikers nu hebben. Veel corporaties zullen opgelucht ademhalen dat een aantal knellende regelingen uit de Warmtewet straks niet langer van toepassing zullen zijn. Een bijkomend voordeel is dat woningcorporaties, die op dit punt volledig terugkeren naar het huurrecht, voor geschillen weer bij één loket terecht kunnen en niet langer gebonden zijn aan een aparte geschillencommissie voor de warmtelevering. Huurders kunnen bij geschillen over de warmtelevering c.q. stookkostenafrekening een volledig beroep doen op de Huurcommissie c.q. de kantonrechter, zoals dat voor de invoering van de Warmtewet naar volle tevredenheid van zowel huurders als verhuurders heeft gewerkt.

Keuzevrijheid Warmtelevering

Wij zijn ook tevreden over de ruimte die wordt gegeven aan de corporatie om zelf de beste keuze te maken voor de warmtelevering. Als de corporatie er voor kiest om de warmtelevering niet op te nemen in het huurcontract, dan blijft de huurder beschermd via de Warmtewet. We kunnen ons goed vinden in het voorstel van het kabinet dat - in de gevallen dat er bij warmtelevering geen huurrecht geldt - de bescherming van de Warmtewet van toepassing is.

Bescherming aansluiting groter dan 100 kW

Wij beschouwen de bescherming op een aansluiting groter dan 100 kW als een gunstige ontwikkeling in de Warmtewet.

Compensatieregeling

In het huidige wetsvoorstel wordt de compensatieregeling aangepast; bij een eerste storing vervalt de verplichting voor vergoeding, maar bij een tweede storing is de vergoeding verplicht na 8 uur. Ook de overmacht situatie wordt nu uitgesloten van vergoeding. Wij steunen deze wijzigingen. De huidige compensatieregeling is namelijk risico verhogend voor leveranciers en daardoor onnodig prijsopdrijvend voor eindgebruikers. Dit wordt nu opgelost.

Tarief voor koude

Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om zowel voor de levering van koude (als onlosmakelijk onderdeel van de levering van warmte) als voor de levering van lage temperaturen aparte maximumtarieven vast te stellen. Mits het tarief voor koude in de nieuwe regeling op een duidelijke manier tot stand komt, waarbij ook oog is voor het terugverdienen van de investering, achten we dit een goede ontwikkeling om de afnemer te beschermen.

Experimenten

In het wetsvoorstel wordt de toepassing van experimenten op het gebied van hernieuwbare energie, efficiënt gebruik van het net, nieuwe marktmodellen en tariefregulering gestimuleerd. In het kader van de energietransitie achten wij dit een goede ontwikkeling.

Inhoudelijke vragen en aanbevelingen

De aanpassing van de wet leidt ook tot vragen, die niet of niet duidelijk in het huidige wetsvoorstel worden beantwoord. Hieronder staan de voor Aedes belangrijkste vragen waar wij graag antwoord op krijgen of een specifieke duidelijke toelichting op willen zien.

Overgangsprikelen

Hierboven gaven we aan in algemene zin tevreden te zijn met de keuzemogelijkheid die corporaties nu krijgen. Verschillende corporaties zullen – om diverse redenen - mogelijk terug willen naar de oude situatie en wij gaan ervan uit dat de overgang van Warmtewet naar huurrecht op een soepele wijze mogelijk wordt gemaakt en wettelijk wordt geaccommodeerd.

Aedes heeft over deze overgang nu alvast een aantal specifieke vragen:

1. Kunnen corporaties die eerder voor de Warmtewet aparte leveringsovereenkomsten hebben gesloten, op een soepele manier de oorspronkelijke huurovereenkomst weer van toepassing verklaren, of de leveringsovereenkomsten opzeggen? Aan welke vereisten moet deze juridische verandering voldoen? En welke termijnen gaan hierbij gelden?
2. Kunnen de corporaties ervoor kiezen verhuur en warmtelevering te blijven splitsen in twee aparte overeenkomsten; een huurovereenkomst en een leveringsovereenkomst? Kunnen zij op die manier zelf bepalen of zij vallen onder de Warmtewet?
3. Wat betekent de nieuwe wetgeving voor huurders die **na** 1 januari 2014 een huurcontract hebben getekend in een Warmtewetcomplex **zonder** een component stookkosten in de servicekosten, maar met een apart afgesloten leveringsovereenkomst voor de levering van warmte?
4. Wordt – ervan uitgaande dat de corporatie hierin een vrije keuze zal krijgen - de wijziging in de richting van het (wederom) opnemen van een component stookkosten in de servicekosten beschouwd als een beleidswijziging waarop het instemmingsrecht van artikel 5a van de Wet op het overleg huurders en verhuurder¹ onverkort van toepassing is?
5. Moeten corporaties die er voor kiezen via de Warmtewet te blijven leveren zich aansluiten bij een aparte geschillencommissie voor warmtelevering? Het ligt niet in de verwachting dat de recent opgerichte geschillencommissie warmtelevering zich financieel kan blijven bedruipen, met slechts een klein aantal leden die daarbij aansluit. We pleiten ervoor dat corporaties bij 1 bestaand loket terecht kunnen waaronder een subcommissie hangt met goede kennis van zaken.

Omdat de kans bestaat dat de wet niet per 1 januari 2017 in werking treedt, vragen wij ons af of er in het jaar 2017 een overgangsregime mogelijk is. Wij zouden graag als brancheorganisatie met het ministerie van Economische zaken en de ACM om tafel gaan om te verkennen of er voor deze periode een overgangsregime mogelijk is zodat corporaties de mogelijkheid krijgen de overeenkomsten aan te passen.

Storingen en compensatie

Het voorstel van de compensatieregeling is aangepast maar maakt nog geen onderscheid tussen de onderbreking van ruimteverwarming en warm tapwater. Dit is naar onze mening wel gewenst. Een onderbreking van warm tapwater heeft minder impact dan die van ruimteverwarming. In de financiële compensatie voor de onderbreking mag men dit onderscheid ook tot uitdrukking laten komen.

Vragen die we hierbij hebben:

- Vallen storingen van warm tapwater ook onder dezelfde compensatieregeling als ruimteverwarming?
- Kan er een onderscheid komen in de financiële compensatie van de onderbreking warm tapwater en ruimteverwarming?

¹ Dit artikel luidt als volgt: De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

In de bepaling ten aanzien van storingen, is bij storingen bij een in pandig net de verantwoordelijkheid bij de corporatie gelegd. Dit dient nog verdere uitwerking, omdat storingen ook door derden, bijvoorbeeld de huurder zelf, kunnen worden veroorzaakt. Dit zal uitgezonderd moeten worden. Ook is niet duidelijk wanneer de teller voor termijn van de storing in gaat. Kunt u verduidelijken of dit het moment van eerste melding is of een ander moment?

Verenigingen van Eigenaren

We hebben ook vragen over de positie van VvE's. Er wordt nu helemaal niet meer gesproken over de specifieke situatie van deelname van een corporatie in een VvE – de gemengde VvE. Afgelopen jaar is over de vigerende wetgeving veel discussie geweest tussen het ministerie, de ACM en de corporaties over welk type VvE is uitgezonderd van de Warmtewet. Er is geen duidelijkheid gegeven of dat geldt voor de 100% VvE of de VvE met minderheidsbelang van de corporatie. Deze onduidelijkheid blijft bestaan in het nieuwe wetsvoorstel.

Er wordt in voorliggende wetswijziging en argumentatie in de Memorie van Toelichting alleen gerefereerd aan de 'eigen woning eigenaren' met betrekking tot de VvE. In §1.2 *Reikwijdte: artikel 1.b* wordt bijvoorbeeld naar de VvE verwezen en 'de gebruiker aan wie warmte geleverd wordt'. Echter in het geval dat een corporatie eigenaar is van verhuurde appartementen die opgenomen zijn in een VvE, is **'de gebruiker aan wie warmte geleverd wordt,'** de corporatie en niet de huurder.

Een aantal vragen daarbij:

1. Betekent dit dat de huidige wet in zijn algemeenheid alle VvE's, inclusief gemengde VvE's uitzondert van de regels van de Warmtewet?
2. Interpreteren we het wetsvoorstel goed dat de huurders via het huurrecht zijn beschermd bij de gemengde VvE en de particuliere eigenaren in de VvE beschermd zijn via direct instemmingsrecht?
3. Kunt u in dat geval verder uitwerken en duidelijker specificeren, dat ook alle gemengde VvE's zijn uitgezonderd, omdat de huurders al beschermd zijn onder het huurrecht?

Definitie leverancier

In meerdere casussen uit de praktijk blijkt dat de corporatie niet altijd eigenaar van de (gas)ketels is, maar wel leveringscontracten heeft met de huurders. Zo komt dit voor bij een aantal gevallen waar de blokverwarming recent verkocht is aan een derde partij. Het gaat in deze gevallen ook niet over doorlevering van stadswarmte. Het huidige wetsvoorstel maakt niet duidelijk of deze casus onder de nieuwe Warmtewet valt. Kunt u hier duidelijkheid bieden?

Warmtekosten verdeel meters

In het wetsvoorstel is opgenomen dat de leverancier warmtekosten verdeel meters dient te plaatsen. In het huurrecht is voor een dergelijke aanpassing (die de bewoners geld kost) een meerderheid van 70% vereist. Daarnaast lijkt u verder te willen gaan dan de EED voorschrijft, door alle meetsystemen te willen verplichten. De EED verplicht alleen als het systeem rendabel is. Vragen daarbij:

1. (Hoe) wordt er rekening gehouden met de 70% instemming?
2. Kan het meetstelsel alleen verplicht worden als dit ook voor de eindgebruiker een rendabele investering is, zoals de EED voorschrijft?

Warmtevisie

Een goede warmtevisie is en blijft onontbeerlijk en verdient nadere uitwerking naar een solide basis voor verdere planvorming in de toekomst. We bevelen het ministerie aan om in de Memorie van Toelichting van de herziening van de Warmtewet in te gaan op de inhoudelijke relatie tussen het wetsvoorstel Herziening Warmtewet en de Warmtevisie (gepubliceerd op 2 april 2015).

De nadere te duiden relatie betreft met name die van de consumentenbescherming in relatie tot de transitie van aardgas naar meer warmte.

De relatie met het huurrecht

In het voorliggende wetsvoorstel kan voor de levering van warmte weer het huurrecht gelden. Echter terug naar de oude situatie van het huurrecht zonder gedegen afweging van voor- en nadelen voor alle betrokken partijen is niet wenselijk. Ook de randvoorwaarden voortvloeiend uit een overgang naar het huurrecht moeten goed kunnen worden afgewogen. We willen niet van de regen in de drup komen. Corporaties willen een efficiënte, betaalbare warmtelevering met bescherming voor de huurders kunnen aanbieden, maar tegelijkertijd ook de ruimte krijgen om te verduurzamen.

We signaleren hieronder een aantal knelpunten die aandacht verdienen in het huurrecht.

Efficiënte systemen

De Warmtewet geeft een plafond van maximale tarieven. Dit plafond is transparant en geeft daarmee een waardevol inzicht in realistische prijzen. De corporaties hebben daardoor beter inzicht gekregen in waar de slechte en onrendabele systemen staan. De corporaties kijken nu actiever naar de rendementen van de individuele systemen en netten. Het huurrecht kent zo'n plafond echter niet. Het is daarom wenselijk om deze stimulans te behouden in het huurrecht.

Redelijkheid Servicekosten

Het is in het huurrecht niet duidelijk wat er nu precies onder redelijke kosten verstaan kan worden. Het betreft conform het beleidsboek van de Huurcommissie in ieder geval de kosten van de inkoop van de benodigde energiebronnen of de warmte zelf. Het zou wenselijk zijn om de definitie van redelijke kosten, in het Besluit Servicekosten op te nemen, en deze te verruimen naar maatregelen uit het Activiteitenbesluit. Daardoor worden kleine energiebesparende maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen ook opgenomen. Uiteraard binnen de spelregels van de WOHV (instemming bewonersoverleg). Op deze manier zijn deze energiebesparende maatregelen rendabel te maken. De Warmtewet gaf deze mogelijkheid; het huurrecht niet. Er was daardoor geen dekking van de verbetermaatregel en dus geen incentive voor de gebouweigenaar om dit uit te voeren.

Aftrek woningwaardering

In de regeling moet ook worden opgenomen dat de huidige aftrek in de woningwaarderingpunten voor ruimteverwarming vervalt indien het huurrecht weer geldt. De woningwaarderingpunten voor ruimteverwarming dienen dan namelijk weer op hetzelfde puntenniveau te komen als voorheen in het huurrecht.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van onze reactie op de internetconsultatie vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Ronald Franken op 06-10881610 of r.franken@aedes.nl.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties


Willem de Vreeze
manager Belangenbehartiging