



WOONBOND

Uw kenmerk:

Uw datum:

Ons kenmerk: V09.1810.DI

Afdeling:

Datum: 16 december 2009

Onderwerp:

Bijlage(n):

Geachte heer/ mevrouw,

De Woonbond is als landelijke belangenorganisatie van huurders en huurdersorganisaties actief betrokken bij de totstandkoming en uitwerking van de Warmtewet. Het is heel belangrijk dat er een maximumtarief voor warmte komt. Eerder pleitten wij al voor een onderscheid tussen huurders en eigenaren als het gaat om de vaste component van het maximumtarief.

Wij zijn verheugd dat in de AmvB aandacht is voor huurwetgeving en de vraag aan welke partij bepaalde kostencomponenten moeten worden doorberekend. Het is echter jammer dat er in de AmvB of de Warmteregeling geen verdere uitspraak wordt gedaan over de toerekening van bepaalde componenten aan gebouweigenaren of verbruikers. Immers, de toetsing van de tarieven geschiedt straks aan de hand van de totale maximumprijs, en niet aan de verschillende componenten.

De Woonbond wenst dat in de AmvB maximumprijs of in de Warmteregeling wordt opgenomen aan welke partijen welke componenten mogen worden doorberekend en daarbij aan te geven dat aan huurders geen 'verschil in gebruikskosten' mag worden doorberekend.

Graag zijn wij bereid deze reactie mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

René van Genugten

Plv. directeur belangenbehartiging

Waarom een onderscheid tussen huurders en eigenaren in de maximumprijs?

Het Niet-Meer-Dan-Anders beginsel gaat uit van de kosten voor het verwarmen van de woning die een verbruiker zou moeten maken voor dezelfde hoeveelheid warmte als bij gas als energiebron. Huurders aangesloten op gas maken minder kosten dan eigenaren. Daarom moet er onderscheid tussen huurders en eigenaren in het Niet-Meer-Dan-Anders beginsel gemaakt worden.

De maximumprijs bestaat uit een vast en variabel deel. Het vaste deel bestaat uit de vaste kosten voor gas en het verschil in gebruikskosten. Deze laatste component zou voor huurders gelijk moeten worden gesteld aan nul. De gebruikskosten, zoals gedefinieerd in het warmtebesluit, zijn in de vergelijkbare gassituatie namelijk voor rekening van de verhuurder. Huurders betalen in hun huur noch in hun servicekosten noch aan het energiebedrijf voor onderhoud of levensduur van verwarmingsinstallaties. Het Besluit Huurprijzen Woonruimte stelt dat voor het bepalen van de maximale huurprijs van een woning van belang is (wat betreft verwarming): de aanwezigheid van een cv-ketel en het aantal verwarmde vertrekken. De levensduur van een cv-ketel is niet van belang voor de hoogte van de kale huurprijs. In de servicekosten worden geen onderhoudskosten voor de cv-ketel doorberekend aan huurders, deze moet de verhuurder betalen uit de kale huur. De huurder hoeft alleen onderhoud te plegen 'waaraan geen noemenswaardige kosten' zijn verbonden (Besluit Kleine Herstellingen). Een huurder aangesloten op gas betaalt dus nooit voor onderhoud van een cv-ketel. Degene die dus 'profiteert' van lagere gebruikskosten is de verhuurder en niet de huurder. Er wordt in het Warmtebesluit op pagina 16 opgemerkt dat het relevant kan zijn welke kostencomponenten aan welke partij (huurder of verhuurder) worden doorberekend. Het besluit geeft echter geen duidelijkheid over welke componenten het gaat. TNO concludeert in het rapport over de maximumprijs dat aan huurders alleen vermeden vastrecht voor gas zou moeten worden doorberekend (p. 11.) en dat eigendomsverhoudingen van installaties in de woning belangrijk zijn (p. 17).

Voorstel: in de AmvB of in de Warmteregeling opnemen dat de component 'verschil in gebruikskosten' niet aan een huurder kan worden doorberekend. Dit betekent dat de maximumprijs transparant moet zijn en onderscheid moet maken in verschillende componenten. De maximumprijs voor een huurder is lager dan voor een woningeigenaar. □GK is voor een huurder gelijk aan nul.

Waarom vastleggen in AmvB of Warmteregeling?

Niet in alle gevallen is de huurwetgeving van toepassing als het gaat om warmtelevering. Alleen daar waar een verhuurder warmte levert aan een huurder en deze ook doorberekend als servicekosten kunnen geschillen worden voorgelegd aan de Huurcommissie.

De Warmtewet kan echter tot gevolg hebben dat een verhuurder wordt gezien als 'leverancier'. Dan zullen geschillen waarschijnlijk terechtkomen bij de kantonrechter en/of de geschillencommissie Energie en Water. Daarnaast is er een grote groep huurders die gewoon een contract heeft met het energiebedrijf voor warmtelevering.

Om voor al deze groepen dezelfde maximumprijs te hanteren, moet in het Warmtebesluit of de Warmteregeling geregeld worden dat de component 'verschil in gebruikskosten' nooit aan een huurder wordt doorberekend. In het geval dat de verhuurder eigenaar is van het systeem voor warmtelevering heeft deze zelf al profijt van de lagere gebruikskosten. Indien het energiebedrijf de kosten doorberekent aan de huurders, zal deze het 'verschil in gebruikskosten' door moeten berekenen aan de verhuurder, die onderhoudskosten uitspaart.

Het is niet wenselijk dat geschillen over deze kosten door huurders individueel beslecht moeten gaan worden bij de rechter en jurisprudentie uiteindelijk duidelijkheid zal moeten bieden. Gezien de onrust die reeds onder warmtegebruikers is ontstaan over de te hoge prijzen, valt een groot aantal geschillen te verwachten. De wetgever zal deze grote groep warmteafnemers vooraf duidelijkheid moeten bieden in de uitwerking van de Warmtewet.