

Amsterdam, 23 juli 2020

Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere verhuurders van vastgoed brengt - naar aanleiding van de internetconsultatie Wet collectieve warmtevoorziening - het volgende naar voren.

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Met 5.000 leden vertegenwoordigen wij een brede groep beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Vastgoed Belang en haar leden streven naar duurzaam en maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

Samenvatting

Vastgoed Belang is verheugd dat in het voorstel Wet collectieve warmtevoorziening, net als nu in de Warmtewet het geval is, verhuurders en VvE's (deels) buiten de werking van het wetsvoorstel blijven. We begrijpen het wetsvoorstel zo dat het zonder aanwijzing van burgemeester en wethouders verboden is om door middel van een zelfstandig functionerend collectief warmtesysteem warmte te transporteren en te leveren aan natuurlijke personen of rechtspersonen die warmte afnemen van hun verhuurder of van een VvE. We juichen het toe dat kort gezegd zeer kleine systemen tot en met tien aansluitingen van het verbod worden uitgezonderd. Anderzijds heeft Vastgoed Belang zorgen over de uitwerking van:

- de mogelijkheid die verhuurders of VvE's met 10 t/m 500 aansluitingen krijgen om op hun verzoek te worden ontheven van het verbod en de ruime bevoegdheden die het college van burgemeester en wethouders daartegenover krijgt om zo'n ontheffing te weigeren;
- de opt-out mogelijkheid voor verhuurders en VvE's met 10 t/m 500 aansluitingen;
- toekomstige tariefregulering; en
- verantwoordelijkheden die gebouweigenaren krijgen voor in pandige warmtenetten waarop meerdere individuele verbruikers zijn aangesloten.

Het wetsvoorstel voorziet voor gebouweigenaren in een mogelijkheid om af te zien van aansluiting op het geboden warmtenet (opt-out). Het voornemen om gebruik te maken van de opt-out moet dan wel actief vooraf kenbaar gemaakt worden aan burgemeester en wethouders. Gebouweigenaren zullen dan wel zelf moeten zorgen voor een gelijkwaardig alternatief. Verhuurders of VvE's met 10 t/m 500 potentiële aansluitingen zouden daarbij kunnen kiezen voor een eigen zelfstandig functionerend collectief warmtesysteem, doch worden voor de realisatie daarvan in het wetsvoorstel afhankelijk van een door het college van burgemeester en wethouders te verstrekken ontheffing van het eerder aangehaalde verbod. Het college krijgt in het voorstel echter (te) ruime bevoegdheden om de ontheffing om uiteenlopende redenen te weigeren. Bijvoorbeeld om de haalbaarheid van een businesscase voor een aan te wijzen warmtebedrijf te forceren. Er zijn ook 1001 andere redenen

denkbaar. Zo'n verhuurder of VvE kan op die manier door het college indirect gedwongen worden om er voor te kiezen om het gebouw alsnog aan te sluiten op het warmtenet. Daarmee is de cirkel rond en de opt-out optie degradeert tot een papieren tijger.

Zo'n situatie verzwakt de onderhandelingspositie van de verhuurder of VvE ten opzichte van het warmtebedrijf om voor de betreffende huurders of leden een goede deal te sluiten voor warmtelevering aan het gebouw. Weliswaar krijgt de ACM in het voorstel de opdracht om voor de tarifiering voor aansluitingskosten en levering een bandbreedte vast te stellen, maar dat biedt aan eindgebruikers nog geen enkele garantie dat de aansluiting op het warmtenet woonlasten neutraal zal verlopen. Een stijging van de woonlasten is strijdig met het uitgangspunt van woonlasten neutraliteit voor huishoudens dat is afgesproken in het Klimaatakkoord. Vastgoed Belang vreest dat in zo'n situatie het verkrijgen van de noodzakelijke instemming van huurders om alsnog aan te sluiten op een warmtenet en de daarmee gepaard gaande financiële consequenties volledig wordt afgewenteld op de verhuurder. Dat is onwenselijk voor het draagvlak van het Klimaatakkoord.

Een ander punt van zorg is de verantwoordelijkheid die de gebouweigenaar krijgt opgelegd voor de aanpassing en het onderhoud van het inpandige leidingstelsel en individuele leveringssets die worden gebruikt voor de individuele warmteleveringsaansluiting van individuele verbruikers. Ook het verhaalsrecht dat de warmteleverancier krijgt op de gebouweigenaar, in geval zich in het inpandige warmtenet een storing heeft voorgedaan waarvoor door de warmteleverancier een compensatievergoeding is uitgekeerd, maakt deel uit van die zorg.

Vastgoed Belang pleit voor de volgende aanpassingen in het wetsvoorstel.

- 1) Weigering van een verzoek van een verhuurder of VvE tot ontheffing van het verbod uitsluitend toe te staan indien:
 - voldaan wordt aan in de wet limitatief op te nemen gronden;
 - aansluiting op het warmtenet van de door het college aangewezen warmteleverancier gegarandeerd niet leidt tot een woonlastenstijging voor huurders of leden van de VvE;
 - de verhuurder of VvE door het college wordt gevrijwaard van de consequenties van het onthouden van instemming door huurders of leden van de VvE voor aansluiting op het warmtenet van de door het college aangewezen warmteleverancier;
 - de weigering goed en transparant is onderbouwd;
 - tegen de weigering bezwaar en beroep mogelijk is.
- 2) Een landelijk vastgesteld tariefplafond dat recht doet aan het streven naar een woonlasten neutrale transitie.
- 3) De gebouweigenaren het verhaalsrecht te geven op de aangewezen warmteleverancier voor kosten die gemaakt moeten worden voor:
 - aanpassingen die noodzakelijk zijn om afsluiting van individuele eindgebruikers mogelijk te maken;
 - onderhoud, instandhouding en vervanging van (onderdelen van) het inpandige warmtenet en de aansluiting van individuele afnemers.

De warmteleverancier kan deze kosten, rekening houdend met woonlasten neutraliteit, dan verdisconteren in de tarieven die bij de eindgebruiker voor de aansluiting en levering van warmte in rekening worden gebracht.

Verbod

Het is verboden zonder aanwijzing van burgemeester en wethouders warmte te transporteren en te leveren aan verbruikers. Dat verbod geldt in beginsel ook voor verhuurders en VvE's. Vastgoed Belang is blij dat op het verbod een uitzondering wordt gemaakt voor zeer kleine collectieve warmtesystemen (tot 10 aansluitingen <100 kW). Ook verhuurders en VvE's die voor 10 tot 500 aansluitingen een (klein collectief) warmtenet willen realiseren kunnen uitgezonderd worden van het verbod. Zij moeten dat voornemen dan vooraf melden aan het college van burgemeester en wethouders. Het college kan vervolgens oordelen dat voor de warmtelevering een ontheffing nodig is van het verbod¹.

Regierol van de gemeente

In het wetsvoorstel krijgt de gemeente de rol van regisseur. De gemeente stelt warmtekavels vast, wijst de warmteleverancier aan en kan dus in sommige gevallen aan verhuurders of VvE's (10 t/m 500 aansluitingen) ontheffing verlenen van het hiervoor beschreven verbod. Het aangewezen warmtebedrijf is in het voorstel integraal verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van het collectief warmtesysteem op de vastgestelde warmtekavel en krijgt daarmee gedurende lange tijd een monopolypositie. Zij hebben bij uitstek belang bij het aansluiten van grotere complexen woningen om hun businesscase rond te krijgen. Indien een verhuurder of VvE van een complex van 10 tot 500 woningen verzoekt om een ontheffing en bij honorering van dat verzoek de businesscase van het aangewezen warmtebedrijf negatief zou kunnen worden beïnvloed, moet het college de ontheffing weigeren.

Opt-out

Gebouweigenaren krijgen weliswaar op papier de mogelijkheid om gebruik te maken van een opt-out, maar zullen dan zelf moeten voorzien in een gelijkwaardig alternatief. Om dat alternatief te kunnen realiseren moet een verhuurder of VvE van een complex met tussen 10 en 500 aansluitingen dan dus een ontheffing aanvragen aan het college van burgemeester en wethouders. Het gaat in de praktijk meestal juist om grotere flat- of appartementengebouwen die voor het aangewezen warmtebedrijf aantrekkelijk zijn en vaak nodig zijn om hun businesscase rond te krijgen. Zoals hiervoor al gesteld moet het college in zo'n geval de ontheffing weigeren. Er zijn echter nog 1001 andere argumenten te denkbaar die een college zou kunnen aanvoeren om zo'n ontheffing te weigeren teneinde een warmtenet er ten koste van een aantal eindverbruikers door te drukken. De mogelijkheid van een opt-out degradeert dan tot een papieren tijger.

Tariefregulering

De tariefregulering zal in het voorstel (geleidelijk) verschuiven van een (maximale) tariefkoppeling aan de prijs van aardgas naar op kosten gebaseerde tarieven. Vastgoed Belang begrijpt dat het warmtebedrijf de kosten voor aanleg en exploitatie van een collectief warmtenet wil kunnen terug verdienen. Dat geldt overigens evenzeer voor een verhuurder of VvE. De ACM krijgt de taak per warmtenet een bandbreedte aan te geven voor tarieven. Daarmee wordt beoogd te borgen dat eindverbruikers niet meer betalen dan nodig is. Tariefdifferentiatie op basis van lokale

¹ Het verbod geldt niet indien via een collectieve aansluiting op een warmtenet van een aangewezen warmtebedrijf slechts warmte doorgeleverd wordt aan huurders of leden van een VvE.

omstandigheden is daarbij niet uitgesloten. Het vaststellen van een bandbreedte is echter niet hetzelfde als een garantie dat het overstappen naar een aansluiting op een warmtenet woonlasten neutraal zal verlopen. Het ontbreken van zo'n garantie kan verhuurders en VvE's in een onmogelijke positie doen belanden.

Verhuurders en VvE's hebben géén invloed op de tarieven die de warmteleverancier in rekening mag brengen voor aansluiting op het warmtenet en levering van warmte aan hun huurders/leden. Het weigeren van een ontheffing als eerder beschreven kan dan een voordelig(er) alternatief voor huurders of leden van een VvE in zo'n complex frustreren en de verhuurder of VvE in de hoedanigheid van gebouweigenaar daarmee indirect welhaast dwingen om alsnog akkoord te gaan met aansluiting op het warmtenet. Voor aansluiting van het gebouw op het warmtenet is de gebouweigenaar in de hoedanigheid als verhuurder of een VvE bestuur echter afhankelijk van instemming van de huurders of leden.

Een van de belangrijkste uitgangspunten in het Klimaatakkoord is woonlasten neutraliteit voor huishoudens en daarmee dus ook voor huurders en leden van VvE's. In het wetsvoorstel is niet opgenomen dat de warmteleverancier moet waarborgen dat aan dat uitgangspunt van woonlastenneutraliteit wordt voldaan. Zolang kosten en rendement door de ACM redelijk worden geacht kan een warmtebedrijf veel hogere tarieven in rekening brengen dan huishoudens voordien gewend waren. Het valt dan niet uit te sluiten dat indirect gedwongen aansluiting op een warmtenet leidt tot (veel) hogere woonlasten. Aansluiting op een warmtenet staat dan op gespannen voet met woonlastenneutraliteit. Huurders of leden van VvE's zullen in dat geval begrijpelijkerwijze niet instemmen met aansluiting op het warmtenet. De problematiek rond het instemmingsvereiste wordt dan afgewenteld op de verhuurder of het bestuur van de VvE. Het is voor de verhuurder of VvE in zo'n situatie welhaast onmogelijk te voldoen aan het instemmingsvereiste of het halen van de vereiste meerderheid van stemmen. Een verhuurder loopt dan op basis van het uitgangspunt van woonlasten neutraliteit een reëel risico te moeten opdraaien voor een verschil dat ontstaat tussen de jaarlijkse kosten die de warmteleverancier aan de eindgebruikers in rekening wenst te brengen en de lagere jaarkosten die zij in de oude situatie gewend waren. Het is daarom wenselijk naast de mogelijkheid van prijsdifferentiatie op basis van lokale omstandigheden wel een landelijke maximum tarief vast te stellen dat recht doet aan het streven naar woonlastenneutraliteit.

Instemmingsvereiste huurders

Om individuele (huur)woningen aan te kunnen sluiten op een warmtenet zullen in de woning aanpassingen gedaan moeten worden. Om die aanpassingen te kunnen maken moet instemming verkregen worden van de individuele huurder of (appartement)eigenaar. Als het gaat om de aansluiting van een (huur)woningcomplex via een centrale aansluiting is instemming vereist van minimaal 70% van de huurders. Het ligt voor de hand dat huurders en leden van een VvE alleen zullen instemmen indien zij de garantie krijgen dat hun woonlasten daarmee niet zullen stijgen. Het ligt zelfs in de rede dat zij de overlast die zij van de overstap ondervinden gecompenseerd willen zien in lagere woonlasten. Daartegenover staat dat in het Klimaatakkoord is opgenomen dat een verhuurder verplicht is er voor te zorgen dat de woning warm blijft na afsluiting van aardgas. De financiële gevolgen die voortvloeien uit te hoge tarieven dreigen daarmee volledig te worden afgewenteld op verhuurders. Leden van een VvE zullen daarentegen uiteindelijk zelf opdraaien voor de gevolgen van het onthouden van instemming. Dat is ongewenst.

Inpandig leidingstelsel

De gebouweigenaar die eigenaar is van een inpandig leidingstelsel dat wordt gebruikt voor de levering van warmte aan verbruikers en de individuele leveringsaansluiting van de verbruiker daarop, wordt in het voorstel verantwoordelijk voor het onderhoud van dit leidingstelsel en deze aansluiting. Daarmee is de gebouweigenaar ook verantwoordelijk voor de kosten die gepaard gaan met dit onderhoud.

Verder is geregeld dat een aangewezen warmtebedrijf in het geval van een ernstige storing compensatie moet verstrekken aan de verbruiker. Doet de ernstige storing zich voor in het inpandige warmtenet of de individuele leveringsaansluiting van de verbruiker daarop, dan blijft het warmtebedrijf de partij die in eerste instantie verantwoordelijk is voor uitkering van de compensatie. Het warmtebedrijf krijgt echter de mogelijkheid de uitgekeerde compensatie te verhalen op de gebouweigenaar. Verhuurders en VvE's kunnen zo indirect toch weer indirect betrokken worden in regeling die nu juist om goede redenen in de recente jaren uit de Warmtewet zijn geschrapt.

Tenslotte is geregeld dat de gebouweigenaar verplicht is medewerking te verlenen aan het verzoek van een aangewezen warmtebedrijf om een verbruiker die is aangesloten op zijn inpandig leidingstelsel af te sluiten.

Een dergelijke hybride verdeling van verantwoordelijkheden is ongewenst. In veel gevallen zal een bestaand inpandig leidingstelsel niet zodanig zijn aangelegd dat individuele afsluiting van verbruikers mogelijk is zonder ingrijpende aanpassingen. In het voorstel is niet geregeld wie in zo'n geval de kosten draagt voor het aanpassen van het leidingstelsel. Gevreesd moet worden dat dit in de praktijk de gebouweigenaar zal zijn. Een gebouweigenaar moet in zo'n geval hoge kosten maken die binnen de regels van het huidige voorstel niet kunnen worden doorberekend aan de individuele verbruikers of aan de warmteleverancier. Weliswaar staat de gebouweigenaar en het warmtebedrijf vrij om hier andere afspraken over te maken, maar zal dat in de praktijk niet eenvoudig blijken. Alleen al om dat het aanpassen van de installatie voor rekening van de warmteleverancier niet zal bijdragen aan de haalbaarheid van zijn businesscase.