



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Reactie IVBN op de Wet Collectieve Warmtevoorziening

IVBN behartigt de collectieve belangen van haar leden (institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers) richting politiek en vastgoedmarkt. IVBN biedt een platform voor professionele vastgoedbeleggers en werkt met de leden aan de verdere professionalisering van de sector op gebieden als integriteit, transparantie, verduurzaming en innovatie. IVBN benadrukt de maatschappelijke betekenis van beleggen in vastgoed. De leden exploiteren voor circa 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen (50%), winkels (30%), kantoren (15%), bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed. Het lidmaatschap van IVBN staat open voor (binnen- en buitenlandse) institutionele en andere professionele vastgoedbeleggers met meer dan 250 miljoen aan belegd vermogen in Nederland. (Aspirant-)Leden hebben een positieve reputatie in de Nederlandse vastgoedmarkt. De lidmaatschapscriteria hebben betrekking op 'governance', transparantie, integriteit en lange termijn horizon.

De internetconsultatie op de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW) geeft –eigenlijk voor het eerst– een beeld van de manier waarop we met elkaar in Nederland een groot deel van de toekomstige warmtevoorziening willen gaan organiseren. Dat is gebeurd in 84 pagina's, waarbij in hoofdstuk 2 die hoofdlijnen worden geschetst. Het verdient aanbeveling om die hoofdlijnen echter al in een eerste paragraaf verkort weer te geven om zo het belang van het wetsvoorstel te duiden. Het conceptwetsvoorstel geeft namelijk een buitengewoon interessant en goed beeld van de manier waarop zowel de landelijke, de provinciale als de lokale overheden –samen met stakeholders– de toekomstige warmtevoorziening (en koeling!) zien. Nu wordt in hoofdstuk 1 het accent gelegd op de twee grote onzekerheden die voor de (deels ook nieuwe) warmtebedrijven gelden en die een structurele groei-strategie in de weg staan. (Ten eerste is dat het volumerisico en ten tweede het prijsrisico dat een gevolg is van de huidige wettelijk gemaximeerde tarieven op basis van gasreferentie.) Daarmee legt EZK echter het accent op warmtebedrijven, de markt en allerlei wet- en regelgeving om monopolies en ongewenste effecten te voorkomen. Degenen die dit conceptwetsvoorstel hebben gelezen zullen zich afvragen of er dan niet voor de levering van warmte een geheel andere opzet gekozen zou moeten worden in de vorm van de vroegere 'nutsvoorzieningen' voor de levering van gas, water en elektriciteit. Met onderkenning van deze problematiek gaat het conceptwetsvoorstel feitelijk vooral over de positie van lokale overheden die de regierol krijgen toebedeeld. **Bij IVBN bestaan zorgen of alle gemeenten wel voldoende zijn toegerust voor deze taak** en waarbij het risico is dat de vooral door de lokale politiek aangestuurde Colleges (met name in de grotere steden) vanuit politieke opvattingen het proces gaan sturen, terwijl dit een zeer lange termijn project is waarvoor langdurige stabiliteit en consistentie nodig is. Zo zou het vele betrokken (markt-)partijen geruster stellen als gemeenten in deze wet nadrukkelijk **GEEN bevoegdheid krijgen om van het landelijk beleid afwijkende eisen te stellen** of om zelf richting warmtebedrijven én alle andere betrokken stakeholders, (zoals eigenaren van vastgoed) aanvullende eisen te stellen over bijvoorbeeld termijnen die moeten worden gehaald.

IVBN sluit zich aan bij de hoofdlijnen zoals andere brancheverenigingen van verhuurders zoals Aedes en Vastgoed Belang al hebben ingediend en waar IVBN met grote belangstelling en instemming kennis van heeft genomen. (Dit echter met één uitzondering, zoals onder punt 6 wordt aangegeven). In de reactie van Techniek Nederland staan ook een aantal zorgpunten die IVBN kan delen.

IVBN wil in deze reactie een aantal zaken benadrukken.

1. Ten eerste dat bij de uitwerking van de collectieve warmtevoorziening als leidend motief zou moeten blijven gelden de in het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving gekozen uitgangspunt van de 'woonlastenneutraliteit voor de huurder'. Als dat niet gaat lukken valt het draagvlak bij huurders echt weg. Wij vrezen ervoor dat er, ondanks dit (door ons ondersteunde uitgangspunt) met name de **eigenaren van vastgoed zeer substantieel extra zullen moeten gaan investeren en dat wij uiteindelijk geen keuze hebben om tegenover warmtebedrijven en Colleges van B&W.**



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Wij stellen daarom dat de extra kosten die helaas ongetwijfeld nodig zullen zijn (ondanks alle regelgeving waar de warmtebedrijven mee te maken krijgen om afnemers te beschermen tegen té grote marktmacht; waarop de ACM monitort en controleert) om te komen tot doelmatige en efficiënte collectieve warmtevoorziening, **NIET kunnen worden afgewenteld op verhuurders** als eigenaren van vastgoed, of dat nu huurwoningen zijn, winkels/winkelcentra, kantoren, bedrijfsruimten, logistiek en ander vastgoed. Hoewel in het conceptwetsvoorstel meermalen wordt ingegaan op de positie van eigenaren/verhuurders (o.a. de hoofdstukken 4 en 5) wordt ons inziens vooralsnog onvoldoende rekening gehouden met het huurrecht voor resp. woningen, voor winkels en voor kantoren/bedrijfspanden. Wat in het Klimaatakkoord nog echt mist is een oplossing voor de ‘split incentive’ (of door sommige genoemd de ‘shared incentive’), waarbij de eigenaar moet investeren om aan de eisen van het warmtebedrijf / het College te kunnen voldoen en waarbij de opbrengsten van die investering in de vorm van lagere energiekosten bij de huurder van de woon- of bedrijfsruimte terecht komt.

2. Ten tweede wil IVBN de **‘timing’ van investeringen door de eigenaar en het warmtebedrijf** aan de orde stellen. We moeten immers in een wijk wel op enig moment (maar nadrukkelijk binnen enkele decennia) van een bestaande situatie collectief overschakelen. Het aanbrengen van een collectieve warmtevoorziening door het warmtebedrijf zal immers in een (door het warmtebedrijf bepaald) jaar gaan plaatsvinden. Tot dat moment moet de eigenaar/verhuurder zijn huurders warmte kunnen blijven leveren. Investeringen in de bestaande warmtevoorziening door de eigenaren moeten echter op een door de verhuurder te bepalen moment (al dan niet) gaan plaatsvinden. Dat dus met het risico dat er eerder (en dus onvoldoende) op een investering kan worden afgeschreven óf dat een installatie veel langer dan zijn technische levensduur in bedrijf moet worden gehouden, in afwachting van de investering door het warmtebedrijf. In het conceptwetsvoorstel is nu opgenomen dat het warmtebedrijf het tempo bepaalt en eigenlijk wordt er dan van de utopische veronderstelling uitgegaan dat op één en hetzelfde moment dat het warmtebedrijf het warmtenet oplevert alle andere betrokken eigenaren in het warmtekavel tegelijk overschakelen! Weliswaar worden ‘grootverbruikers’ (waaronder eigenaar/verhuurders van complexen woningen (en winkels/kantoren/bedrijfsruimten!) grotendeels zullen vallen) eerder van het wijkkavelplan geïnformeerd, maar deze ‘timing-kwestie blijft staan. IVBN merkt op dat de participatie van stakeholders helaas (nog) geen deel uitmaakt van het conceptwetsvoorstel.
3. **Marktmacht warmtebedrijf** Op grond van het (concept)wetsvoorstel is een warmtebedrijf integraal verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van het collectief warmtesysteem binnen het warmtekavel. Het warmtebedrijf heeft de taak om gebouweigenaren te voorzien van een leveringsaansluiting op het collectief warmtesysteem (en moet ook de afleverset per individuele afnemer beschikbaar stellen, omdat die een essentieel onderdeel is van de infrastructuur). (Uiteraard is de eigenaar/verhuurder verantwoordelijk voor het onderhoud aan het in pandige leidingnet.) Het warmtebedrijf moet zelfs in het uitgewerkt kavelplan *duidelijkheid bieden over de minimale isolatiewaarden en kenmerken van de binneninstallatie en ventilatie die vanuit technisch oogpunt nodig zijn*. Dat geeft het warmtebedrijf wel heel veel marktmacht. **Beter ware het om dat laatste landelijk vast te stellen zodat zowel warmtebedrijf als andere stakeholders daar beiden van op de hoogte zijn en dit niet afhankelijk te stellen van het inzicht van een lokaal warmtebedrijf.**

NB In het conceptwetsvoorstel staat dat de gebouweigenaar ook een eigen verantwoordelijkheid heeft. *“Hierbij kan worden gedacht aan het op koude dagen niet langdurig open zetten van ramen of deuren. In dat geval zou een gebouw immers wel in voldoende mate verwarmd kunnen worden, maar zorgt de gebouweigenaar er door zijn gedrag voor dit toch niet gebeurd”*. IVBN wenst hierbij aan te tekenen dat een eigenaar/verhuurder echter geen zeggenschap heeft over het (energetisch) gedrag van een of meerdere huurder(s).

4. **Derdentoeegang** Het concept wetsvoorstel rept in 3.6.9 over het belang van ‘derdentoeegang’ bij collectieve warmtesystemen, omdat er binnen een warmtekavel diverse lokale duurzame bronnen kunnen zijn. IVBN denkt dan bijvoorbeeld aan bestaande (WKO)-installaties van grote kantoor-of winkelcomplexen die wellicht ‘s avonds in te zetten zijn om nabijgelegen woningen te verwarmen. Met de groei van een aantal collectieve warmtesystemen zou het bovendien mogelijk zijn dat de systemen van naastliggende warmtekavels naar elkaar toegroeien, waarbij door een koppeling tussen de systemen meer duurzame bronnen beschikbaar komen of de redundantie (overcapaciteit) van de systemen zou worden vergroot. Gelet op de complexiteit van de praktijk worden er geen generieke regels voor verplichte toegang voor bronnen vastgelegd. Dat lijkt IVBN wijs, maar hiermee wordt wel gedeut op **noodzakelijke en gewenste samenwerking tussen warmtebedrijf en andere (potentiële) warmteleveranciers binnen het wijkkavel, zoals grote eigenaren van vastgoed.**
5. **Opt-out en opt-in** Een gebouweigenaar heeft de mogelijkheid (3.7.1) om in plaats van aansluiting op het collectief warmtesysteem te kiezen voor een (kwalitatief vergelijkbare) individuele warmtevoorziening. Dit zal voor de ene gebouweigenaar aantrekkelijker zijn dan voor de andere, afhankelijk van de wijk en het type woning (of ander vastgoed). Een gebouweigenaar kan dus zijn eigen afweging maken en is niet onvoorwaardelijk verplicht om zijn gebouw aan te sluiten op het collectief warmtesysteem. Grootverbruikers moeten dat eerder aangeven dan kleinverbruikers en voor een (later wél gewenste) toetreding (opt-in) komen aparte regelingen en voorwaarden. Op zich zijn deze regelingen begrijpelijk omdat het warmtebedrijf moet kunnen calculeren hoe zij hun warmtevoorziening moeten dimensioneren, maar ook hier speelt een **kwestie van ‘timing’**: een grote gebouweigenaar zou, vanwege zijn langjarige planning en een efficiënt en rendabel gebruik van zijn eigen investeringen **ook een latere toetreding tot de collectieve warmtevoorziening met het warmtebedrijf moeten kunnen afspreken.**
6. **Instemmingsrecht huurders???** Op blz. 45 van het concept-wetsvoorstel wordt aangegeven dat huurders rondom een besluit om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem instemmingsrecht hebben. Voor de aansluiting van een individuele huurwoning via een individuele aansluiting gaat het daarbij om de instemming van de betreffende individuele huurder. Voor de aansluiting van een woningcomplex via een centrale aansluiting gaat het om instemming van minimaal 70% van de betrokken huurders. In haar reactie beaamt Vastgoed Belang dat. IVBN wijst er echter op dat er tussen verhuurdersorganisaties, de Woonbond en het ministerie van BZK nog overleg plaatsvindt. IVBN stelt zich vooralsnog op het standpunt dat voor deze verduurzaming géén instemmingsrecht van huurders noodzakelijk is. Eigenaren moeten kunnen investeren om hun gebouwen voorraad te kunnen verduurzamen op een industriële en efficiënte wijze die ook onontkoombaar is als dat gebouw moet worden aangesloten op een collectieve voorziening. (Noch van woningen, noch van winkels en noch van kantoren/bedrijfsruimten). IVBN geeft EZK in overweging deze passage te schrappen in afwachting van de uitkomst van het overleg en het besluit van BZK in deze.
7. **Verbod voor verhuurders om warmte te leveren / te transporteren.** IVBN heeft grote bezwaren tegen het verbod dat een lokaal College kan uitvaardigen als verhuurders via een zelfstandig functionerend collectief warmtesysteem warmte leveren aan hun verhuurders of die warmte transporteren van een groot kantoor- of winkelcomplex naar nabij gelegen (huur-)woningen. Dit verbod gaat veel te ver en kan ondervangen worden door tijdige afstemming met het warmtebedrijf (zie ook onder 4).