

Reactie IVBN en Vastgoed Belang op internetconsultatie

De Warmtewet beoogt volgens het Ministerie van EZ een 'transparante en eenvoudige' tariefstructuur, met bescherming van de gebonden warmtegebruiker. In de Warmteregeling worden referentiewaarden vastgesteld die nodig zijn voor de bepaling van de maximumprijs van warmte. Deze maximumprijs was oorspronkelijk bedoeld voor warmte geleverd door specifieke warmteleveranciers (in casu stadsverwarmingsbedrijven) die via zogenaamde blokverwarmingsinstallaties en een daarbij horend warmtenet warmte leveren aan (gebonden) consumenten, die geen alternatief hebben voor deze warmtelevering.

Inmiddels echter beschouwt EZ ook particuliere of commerciële verhuurders van woonruimte én van commerciële ruimten als warmteleveranciers, die onder de Warmtewet zouden vallen. Volgens IVBN en Vastgoed Belang volstrekt ten onrechte. Volgens IVBN en VB zou de Warmtewet géén betrekking moeten hebben op huurders, die -als onderdeel van het gehuurde- warmte ontvangen via een gebouwgebonden installatie (wat dus ook géén net is!). Zie voor onze argumenten onze brief van 9 juli. IVBN en VB wijzen ten principale de systematiek van de Warmtewet af voor zover die betrekking heeft op de verhuur van woningen én van commercieel vastgoed, waar nu in 99 van de 100 situaties in warmte wordt voorzien via een gebouwgebonden installatie.

IVBN en VB constateren dat de nu voorliggende wijziging van de referentiewaarden een uitermate technische aangelegenheid is, waarmee feitelijk de Niet-Meer-Dan-Anders-prijs (NMDA-prijs) naar beneden wordt bijgesteld. De prijs van een nieuwe, vervangende ('norm' - HR 107) CV-ketel daalt volgens de onderzoekers met € 19,50 en de jaarlijkse onderhoudskosten met € 2. De prijs van een warmtewisselaar daalt met € 318, terwijl de onderhoudskosten van een warmtewisselaar met € 4,77 stijgen. De referentiewaarde voor de meerkosten voor elektrisch koken is in de huidige regeling vastgesteld op een forfaitair bedrag van € 50. Bij het opstellen van de regeling is uitgegaan van 40 m³ gas en 352 kWh elektriciteit per jaar. Uit een nader onderzoek blijkt dat zou moeten worden uitgegaan van 39 m³ aardgas en 211 kWh per jaar voor elektrisch koken.

Wat betreft de variabele kosten als onderdeel van de NMDA-prijs wijzigt op grond van de analyse van Nationaal Expertisecentrum Warmte de referentiewaarde voor het opwekrendement voor ruimteverwarming in de gassituatie van de huidige 90% naar 94%. De referentiewaarde voor het gemiddeld warm tapwater rendement blijft vastgesteld op 65%.

Volgens het Ministerie van EZ hebben deze wijzigingen geen gevolgen voor de regeldruk. IVBN en VB zijn van mening dat een bijstelling naar beneden van de NMDA-prijs de belangen van verhuurders substantieel raakt en de daarmee verbonden regeldruk wel degelijk verscherpt. Er bestaat nog zeer veel onzekerheid in de markt over het door EZ onder de Warmtewet brengen van verhuurders van woningen -en commercieel vastgoed. Zolang er door het parlement niet expliciet daarmee is ingestemd, moeten IVBN en VB iedere wijziging van de referentiewaarden afwijzen.

De Warmtewet doorkruist zelfs het beleid van verhuurders om te investeren in energiezuinige installaties. Zo blijken investeringen in installaties die Warmte-Koude opwekken, niet langer haalbaar met de huidige NMDA-prijs, terwijl met de aanpassing van de parameters die prijs lager wordt gesteld. Ten principale blijven IVBN en Vastgoed Belang (samen met andere vastgoedorganisaties) zich verzetten tegen het door EZ bestempelen van gebouwgebonden installaties tot een 'warmtenet'.

FvB/SV 6 oktober 2014