

Wijzigingen in de Warmtewet

Duidelijkheid op belangrijke punten, vooral voor VvE's met een centrale verwarmingsinstallatie

Door mr. L. Vrakking

De Warmtewet is zowel verbruikers als leveranciers een doorn in het oog – niet alleen omdat de wet met veel administratieve rompslomp gepaard gaat, maar ook omdat er veel onduidelijk is. In een brief aan de Tweede Kamer heeft minister Kamp aangekondigd dat hij een aantal pijnpunten zal verzachten. De belangrijkste wijzigingen op een rij.

Het meest opvallende punt dat de minister aansnijdt is **de vraag of ook VvE's gebonden zijn aan de Warmtewet**. Doordat de appartementseigenaar via de VvE – per saldo – zijn eigen leverancier is, levert toepassing van de Warmtewet onzinnige situaties op. Stel: de kosten van centrale warmteproductie zijn hoger dan hetgeen de VvE conform de wettelijke maximumprijs aan de appartementseigenaren in rekening mag brengen. De kosten zijn er evengoed, dus de VvE loopt een exploitatietekort op. De eigenaren moeten dat exploitatietekort aanzuiveren en moeten (dus) net zo goed de volledige kosten betalen. De minister verwoordt het treffend in zijn brief:

“De bedoeling van de Warmtewet is om gebonden gebruikers te beschermen, niet om mensen te beschermen tegen zichzelf.”

VvE's met een gebouwgebonden installatie (blokverwarming of een centrale CV-installatie) worden dan ook in een nog op te stellen wetsvoorstel **uitdrukkelijk uitgesloten** van de werking van de Warmtewet. Let wel: dat betekent niet dat de appartementseigenaar die een woning verhuurt en daarbij warmte (door)levert, ook niet gebonden is aan de Warmtewet. Woningcorporaties die appartementseigenaar zijn in een VvE zullen dan ook doorgaans wel degelijk gebonden zijn aan de Warmtewet. De minister gaat met Aedes en De Nederlandse Woonbond in gesprek om te verkennen of op dat punt nadere aanpassing van zijn wetsvoorstel nodig is.

De minister neemt zijdelings een standpunt in over verhuurders van winkelcentra en bedrijfsverzamelgebouwen: er was het nodige protest tegen de **toepasselijkheid van de Warmtewet op de levering aan commerciële verbruikers**. De minister houdt voor die gevallen vast aan de toepassing van de Warmtewet.

Een ander onderwerp dat de minister bespreekt, zijn de tot nu toe gebruikelijke **correctiefactoren bij het verdelen van de kosten** voor warmtelevering. De minister onderscheidt drie soorten correctiefactoren:

- Correctie wegens de bijzondere ligging van de woning binnen het gebouw;
- Correctie wegens leidingverlies op transportleidingen;
- Correctie wegens leidingverlies in het (externe) ketelhuis, indien van toepassing.

In de huidige wet is elke toepassing van correctiefactoren uitgesloten. De minister kondigt aan dat bij wetswijziging de eerste twee correctiefactoren zullen worden uitgewerkt; de derde is al verdisconteerd in de maximumprijs en kan daarom

niet worden toegepast. De bedoeling van deze wijziging is te voorkomen dat de individuele warmtekosten al te sterk kunnen veranderen door de Warmtewet.

Ook bespreekt de minister de fysieke bemetering. De Warmtewet is gebaseerd op individueel verbruik gemeten in gigajoule (GJ). In de praktijk wordt de warmte vaak berekend aan de hand van de ingekochte hoeveelheid gas. De minister stelt voorop dat een zo nauwkeurig mogelijke meting van de afgeleverde warmte wenselijk is. Een technisch adviesbureau kan (eenmalig) berekenen wat het rendement van de centrale ketel is, maar dan zal ook het warmteverlies tussen de verwarmingsinstallatie en het afleverpunt moeten worden meegenomen in de afrekening. Het meest accurate meetresultaat leveren individuele warmtemeters bij de aansluitpunten van verbruikers. De minister lijkt aan te kondigen dat hij **een gigajoulemeter bij de centrale installatie** als minimale bemetering verplicht wil stellen.

De leverancier mag **de redelijke kosten van iedere warmtewisselaar** (met of zonder warmtemeter erin) doorbelasten aan de verbruiker. De minister kondigt een wijziging van het begrip 'warmtewisselaar' aan om buiten twijfel te stellen welke onderdelen daaronder vallen.

Tot slot zal door de ACM een beleidsregel worden opgesteld die leveranciers handvatten moet geven om vast te stellen **wanneer er sprake is van een storing** die leidt tot compensatie op grond van de Warmteregeling.

Conclusie

Op een aantal relevante onderdelen zal de Warmtewet dus naar alle waarschijnlijkheid aangepast worden. Wij houden u op de hoogte van relevante ontwikkelingen in het wetgevingsproces.

i Meer over de verschillende onderwerpen kunt u lezen in de brief van minister Kamp: www.bit.ly/minkamp.

i Nog nooit gehoord van de Warmtewet? Kan gebeuren. Lees of de wet op u van toepassing is en wat hij inhoudt in onze nieuwsbrief van januari 2014: www.bit.ly/warmtewet.

Voor vragen of meer informatie neemt u gerust contact met ons op via 026 3522 844 of l.vracking@dekempenaar.nl