

Reactie Vastgoed Belang op Warmtevisie, tevens input voor evaluatie Warmtewet

Vastgoed Belang onderschrijft het uitgangspunt dat gebruik moet worden gemaakt van de kansen voor het verduurzamen van de warmtevraag. Dit is een van onze bezwaren tegen de huidige warmtewet die juist verduurzaming in de weg staat.

Dat meer gebruik moet worden gemaakt van restwarmte en hernieuwbare warmte om aan de warmtevraag te voldoen is voor ons geen discussiepunt meer. Wij bemerken dat steeds meer huishoudens “selfsupporting” willen zijn. De toename van het aantal zonnepanelen voor opwekking van energie maakt dat woningeigenaren zich steeds bewuster worden van hun energiegebruik en in combinatie met andere maatregelen tot energie neutrale of ‘notaloze’ woningen willen komen. Daarbij wil men graag die energie ook zelf benutten in plaats van terug leveren aan het net. De opslag is nu nog een probleem waar echter hard aan een oplossing gewerkt wordt. Voor de toekomst zien wij dan ook kleine energiegids op straat en buurtniveau, die gekoppeld tot een sterke landelijke dekking kunnen leiden. Deze beweging vanuit de gebruikers zal moeten worden gestimuleerd.

Door het verduurzamen van de woningvoorraad zal ook de warmtebehoefte afnemen. Dit geldt in principe ook voor de utiliteit. Door het beter benutten van de m² neemt echter vooralsnog de vraag niet af. Wij staan daarbij op het standpunt dat eerst gebouw gebonden maatregelen moeten worden genomen alvorens tot gebiedsmaatregelen wordt overgegaan. Alleen dan kan de warmtevraag worden verminderd.

Dat het marktmodel en infrastructuur de grootste uitdaging zijn erkennen wij ook. Daarnaast gaan nieuwe technieken echter zo snel, dat de wetgeving daarop achter loopt. Wij zijn dan ook voorstander van het maken van globale wetgeving waarin richting wordt gegeven en kaders worden vastgesteld. Dit in tegenstelling tot huidige wetgeving waarin tot op de laatste punt en komma alles is vastgelegd. Dit betekent dan ook dat de nieuwe Warmtewet zich daadwerkelijk moet richten op warmtenetten en niet op gasgestookte CV-installaties in een gebouw of woningcomplex.

Wij onderschrijven de zienswijze in de uitvoeringsagenda om VvE's ook in een nieuwe Warmtewet uit te zonderen, waarbij naar onze mening geen onderscheid tussen mogelijke soorten VvE's mag worden gemaakt. Een zogenaamde zuivere VvE waar in het verleden over werd gesproken bestaat nauwelijks omdat er altijd wel een eigenaar is die zijn woning verhuurt.

Ook zijn wij verheugd dat de correctiefactoren voor ligging van de woning in de nieuwe wet zullen worden toegestaan.

Wat wij missen zijn 3 zaken:

Kleine verhuurders

Wij kennen een groot aantal leden met 2 tot ca 20 wooneenheden, waarvan zij eigenaar zijn doch er niet zelf wonen en derhalve geen VvE vormen, die gebruik maken van één CV-ketel. Het betreft hier veelal woningen die in het verleden gesplitst zijn of zogenaamde portiekwoningen. Deze dreigen tussen wal en schip te vallen. Zij krijgen te maken met een administratieve last en regelingen die niet in verhouding staan tot hun inkomsten uit verhuur. Terwijl de oude manier van verrekening via de servicekosten nauwelijks tot geen problemen opleverde.

Commercieel Vastgoed

Bij het commercieel Vastgoed kennen we veel multi-tenant gebouwen. Dit zijn gebouwen met meerdere huurders met eigen huurcontracten. Indien zich hierbij een kleine huurder bevindt met een afname van maximaal 100 KW, dan valt dit gebouw onder de Warmtewet. Wanneer deze huurder vertrekt en de nieuwe huurder heeft een afname van meer dan 100 KW, dan valt het gebouw weer niet onder de warmtewet. Dit gaat verhuurproblemen opleveren. Een verhuurder zal niet meer geneigd zijn om kleine huurders een contract aan te bieden.

Werkplekverhuur

Een tendens die steeds meer toeneemt is het verhuur van werkplekken. Dan wordt geen kantoorruimte meer verhuurd, maar een werkplek van $x \text{ m}^2$, al dan niet met ondersteuning. Er is dan sprake van veel en wisselende huurders. Dit zijn echter geen huurders in de zin van de Warmtewet. Alle kosten, dus ook die van energielevering zitten dan in de werkplek prijs. De eigenaar van het gebouw kan dan niet volgens de Warmtewet leveren en aan de eisen van de Warmtewet voldoen zoals bijvoorbeeld de storingsregeling. De eigenaar neemt warmte of gas af en rekent dat één op één door aan de huurders.

Deze door ons gesignaleerde knelpunten kunnen worden opgeheven door gebouw gebonden installaties niet onder de nieuwe Warmtewet te laten vallen.

Tenslotte vragen wij aandacht voor het volgende. In de komende twee maanden moeten de afrekeningen worden opgesteld. Volgens de huidige Warmtewet moet dit, ook voor VvE's en kleine afnemers, geschieden op de in de Warmtewet aangegeven wijze. Voor veel huurders zal dit onbegrijpelijk zijn omdat zij dan een andersoortige afrekening krijgen, met veelal een hoger nota bedrag terwijl er in wezen niets veranderd is. Wij stellen voor om daar waar sprake is van gebouw gebonden installaties nog op de oude bekende wijze af te rekenen (dus via de servicekosten) tot er duidelijkheid is over reikwijdte en strekking van de nieuwe Warmtewet.