

**Oosterbeek, 28 februari 2013**

**Betreft: Aandachtspunten en suggesties voor de implementatie van de per 1 januari 2014 van kracht geworden Warmtewet.**

**1 Inleiding**

De per 1 januari 2014 van kracht wordende Warmtewet is primair opgezet voor stadsverwarmingsprojecten. Andere collectieve warmteleveringssystemen als blokverwarming en collectieve WKO vallen echter ook onder deze wet maar hebben hun eigen specifieke kenmerken en problemen. Bij de implementatie van de wet in concrete projecten blijken er nog diverse discussiepunten te zijn. In deze notitie beschrijf ik de mij bekende discussiepunten inclusief daar waar mogelijk met suggesties voor oplossingen. De notitie is een verdere uitwerking/actualisering van eerdere publicaties van mij over dit onderwerp.

De uitwerking is als volgt:

* Algemene discussiepunten.
* Specifieke discussiepunten voor stadsverwarming.
* Specifieke discussiepunten voor collectieve WKO.
* Specifieke discussiepunten voor blokverwarming.
* Conclusies en aanbevelingen.

**1 Algemene discussiepunten.**

* Bij veel projecten is er bij aansluiting een éénmalige aansluitbijdrage betaald. Deze aansluitbijdrage bestaat meestal uit de vermeden individuele aansluitkosten op het gasnet, de vermeden kosten voor een individuele HR ketel en een zogenaamde rentabiliteitsbijdrage. De eerste post zit ook in het maximum tarief volgens de Warmtewet als een éénmalig iets zonder aan te geven hoe je hiermee omgaat in de tariefstelling. De tweede post zit nu in de vaste jaarkosten en de derde post laat de Warmtewet aan de markt over. Deze bijdrage wordt gezien als een compensatie voor de te realiseren extra verduurzaming t.o.v. de HR ketel om daarmede het project financieel haalbaar te maken. De hoogte is per project verschillend en komt via onderhandeling tot stand. Er kunnen ook nog andere posten in deze éénmalige aansluitbijdrage zitten. *Bij de vaststelling van de tarieven per 1 januari 2014 dienen deze zaken transparant meegenomen te worden. Veel bewoners zijn niet bekend met deze zaken. De rentabiliteitsbijdrage is vaak nodig om het project haalbaar te maken. Een financiële waardering voor betere milieuprestaties is maatschappelijk verdedigbaar, maar is niet wettelijk geregeld en geeft het discutabele van het NMDA duidelijk weer. Laten we dan in ieder geval beginnen met de rapportage van de milieuprestaties op uniforme grondslagen te verplichten. Een aantal leveranciers doet dit al.*
* De voor het maximum tarief gehanteerde kosten voor een HR ketel zijn hoger dan wat momenteel in de markt bij grote projecten in rekening wordt gehanteerd. Er is een enorme concurrentie en er zijn grote prijs en kwaliteitsverschillen tussen individuele situaties. *Dit dreigt een blijvend discussiepunt te worden. We discussiëren er al 20 jaar over. Laat voorlopig het normbedrag maar zo, maar het geeft naar leveranciers de morele verplichting om onder het maximum tarief te blijven.*
* De kosten voor de afleverset geven op een aantal plaatsen verwarring. *Maak naar de afnemer duidelijk wie eigenaar is en geef de afnemer een normkorting als hij zelf eigenaar is en ga dan verder niet meer met aftrek en bijtel posten werken. Dit speelt ook voor de meter. Juridisch is dit waarschijnlijk strijdig met de wetstekst.*
* Het gehanteerde normrendement van 78% op bovenwaarde is een praktijkgemiddelde. Het kan met goede kwaliteitsborging beter maar de praktijk is ook vaak slechter en er is een grote bandbreedte in prestaties. *Laten we deze discussie stoppen, maar start wel initiatieven om de prestaties van HR ketels inclusief de totale installaties in Nederland te verbeteren. Dit is één van de meest efficiënte besparingsmaatregelen.*
* De gehanteerde gasprijzen zijn normprijzen voor afnemers die nooit van leverancier wisselen. In de praktijk kunnen via collectieve inkoop of wisselen van leverancier kortingen worden bedongen. *Dit blijft ook een doorlopende discussie, dus ook een prikkel om onder het maximum tarief te blijven.*
* Bij diverse projecten zijn kortingen overeen gekomen t.o.v. het EnergieNed NMDA tarief. *Deze afspraken behoren van kracht te blijven. Wel dienen ze gecorrigeerd te worden omdat het maximum tarief conform de Warmtewet afwijkt van het EnergieNed NMDA tarief.*
* De eerste indruk is dat veel leveranciers zonder toelichting het maximum tarief hanteren. De intentie van de Warmtewet is echter om transparantie en zo laag mogelijke tarieven te krijgen. *Dit verplicht de leverancier om openheid van zaken te geven. Het is dan wel dringend gewenst dat er duidelijkheid is over het maximale rendement wat leveranciers mogen behalen inclusief hoe dit rendement berekend wordt.*
* Het maximum tarief wordt volledig gerelateerd aan de kosten met een individuele gasketel. Dit houdt in dat het tarief voor het grootste deel variabel is en sterk afhankelijk van de waarschijnlijk steeds hoger wordende en vrij onvoorspelbare gasprijs. Zeker stadsverwarming en collectieve WKO projecten hebben echter het kenmerk van hoge vaste kosten en als ze goed worden uitgevoerd lage en beter voorspelbare variabele kosten. *Dit is ook wat veel afnemers willen en daarom zou er ruimte moeten komen om een afwijkende tariefstructuur te hanteren zonder al te vaste koppeling met het maximum tarief.*
* Bovendien zijn op de korte termijn bijna alle alternatieven t.o.v. de HR ketel zonder financiële waardering van de milieukosten duurder en hebben ze grotere risico’s. De maatschappelijke verwachting is echter dat energiebesparing en verduurzaming op korte termijn geld oplevert.
* De Warmtewet gaat volledig voorbij aan misschien wel het belangrijkste punt, het daadwerkelijk energieverbruik van woningen. Het maximum tarief is gebaseerd op de veronderstelling dat woningen gelijkwaardig zijn. In werkelijkheid zijn er echter grote verschillen in (de kwaliteit van) isolatie, ventilatie, beheer installatie, regeling etc. *Investeringsbeslissingen dienen dan ook te worden gebaseerd op de laagste integrale woonlasten inclusief de financiële waardering van milieuprestaties waarbij alle opties op uniforme wijze worden gewaardeerd. Hierover behoort duidelijk gecommuniceerd te worden met (toekomstige) bewoners inclusief duidelijke garanties.*

**2 Specifieke discussiepunten voor stadsverwarming.**

* De warmte inkoopprijs is buiten de regulering gebleven en daardoor ook niet te controleren terwijl bij diverse projecten dit een substantieel deel van de totale kosten vormt. Anderzijds is een lage voorspelbare inkoopprijs zeer essentieel voor het verdienmodel. *Dit vraagt om transparantie. Worden problemen in de elektriciteitsmarkt daar waar mogelijk doorgeschoven naar de warmtekosten? De actuele structuur van de elektriciteitsmarkt in combinatie met de relatief hoge gasprijzen en lage elektriciteitsprijzen maakt WKK financieel bijna onmogelijk.*
* Worden alle bestaande contracten voor inkoop en verkoop geaccepteerd mits het totaal binnen het NMDA blijft?
* Grote afnemers en koeling vallen niet onder de warmtewet. Dit maakt een splitsing en risicoverdeling binnen projecten noodzakelijk. Wat zijn de spelregels hiervoor?

Naast de traditionele stadsverwarming komen er steeds meer projecten met combinaties van systemen en bronnen die niet standaard binnen de regels van de wet passen. Dit is een extra reden om naar een systeem te gaan wat toekomstbestendig is en geen maatwerk vereist bij elke nieuwe variant.

**3 Specifieke discussiepunten voor collectieve WKO.**

* Kunnen deze installaties wel gebouwd en beheerd worden binnen de regelgeving conform de Warmtewet? WKO vraagt nog meer om een integrale aanpak dan stadsverwarming.
* Welke kosten worden aan koeling toegerekend? Hiervoor is ook een NMDA toepasbaar. Wat hebben afnemers er voor over? Het is vaak als bijproduct verkocht zonder duidelijke kostentoerekening.
* Zijn er duidelijke verifieerbare garanties voor kwaliteit bron, totale energetische prestaties en technische kwaliteitsgaranties? Wie draagt de risico’s?
* Een belangrijk deel van de beheerkosten zijn de elektriciteitskosten. Deze kosten hebben geen enkele relatie met het NMDA. De elektriciteitskosten zijn een integraal onderdeel moeten zijn van de warmtekosten en dienen apart te worden gemeten. Het mag niet zo zijn dat door een slecht (beheerd) systeem het E-verbruik sterk op loopt waardoor de jaarlijkse warmtekosten uit de hand lopen.

**4 Specifieke discussiepunten voor blokverwarming.**

* Een eventuele onderhandelbare rentabiliteitsbijdrage is niet aan de orde omdat blokverwarming meestal een slechtere milieuprestatie geeft dan de individuele gasketel.
* Conform de Warmtewet moeten de warmtekosten voor blokverwarming vanaf 1 januari 2014 los van de service en huur separaat worden verrekend. De kosten die verrekend mogen worden zijn de investeringskosten, de onderhoud en beheerkosten, de gasinkoop, de éénmalige gasaansluitingskosten, de jaarlijkse vaste kosten voor de gasnetbeheerder en gasleverancier, de meterkosten, elektriciteitsverbruik van de warmte installaties, administratiekosten, bewaking/verbetering energieprestaties. De warmtekosten zijn tot 1 januari 2014 meestal onderdeel geweest van de huur en/of servicekosten. Het uit de servicekosten halen moet geen probleem zijn als de administratie op orde is. Het uit de huur halen is veel moeilijker. De Warmtewet geeft aan dat dit moet lopen via het huurpuntenwaarderingssysteem. Dit systeem bepaald de maximaal toegestane huur. De werkelijke huur is vaak lager waardoor verhuurders geneigd zijn om geen huurverlaging te geven en wel alle warmtekosten separaat in rekening te brengen. *Dit lijkt voor huurders echter onacceptabel. Hierdoor zou een wet die hen moet beschermen in de praktijk betekenen dat ze gewoon meer moeten gaan betalen. De gehele operatie zou voor huurders kostenneutraal moeten zijn. Geeft dit voor de verhuurders onoverkomelijke problemen dan zal het puntenwaarderingssysteem ter discussie gesteld moeten worden.*
* Het komt voor dat de investeringskosten voor de warmte installaties niet separaat in de administratie zijn terug te vinden. Ook treden er verschillen op in afschrijvingssystematiek en gehanteerde rente. In het maximum tarief wordt gewerkt met de gemiddelde kosten bij een afschrijving over 15 jaar tegen een normrente. Hoe gaan we hiermee om?
* Bij veel blokverwarmingsinstallaties zijn de ketel en/of netverliezen hoog. Dit is zeker het geval bij gecombineerde levering van verwarming en warm tapwater op hoog temperatuurniveau. Ook ontbreken vaak individuele warmtemeters. Waar mogelijk moeten individuele meters worden geplaatst. In de praktijk is dit vaak moeilijk en/of erg duur. *De vereiste transparantie is een zeer positief punt. Het is in het belang van afnemers en leveranciers dat het beheer wordt geoptimaliseerd en installaties worden verbeterd. Daarom is veel aandacht voor dit punt terecht. In de praktijk zal blijken dat bij dergelijke situaties het variabele deel van het maximum tarief vaak onvoldoende is om de gaskosten te dekken. Het is dan reel, mits deze kosten onvermijdbaar zijn, om de resterende gaskosten via de vaste kosten te verrekenen.*
* Hoe stimuleren we de leveranciers om het gas optimaal in te kopen? *Een optie is om met normbedragen te werken.*
* Welk rendement mogen verhuurders op de energielevering realiseren? Als de gehele energievoorziening onder een Esco wordt gebracht mogen er dan marktrendementen worden gehanteerd?
* Verschillen in bouwkundige voorzieningen hebben vooral betrekking op het aantal rookkanalen en de daarmee gemoeide minderkosten bij blokverwarming. *Het maximum tarief houdt hier geen rekening mee. Dit lijkt terecht omdat het anders weer oeverloze discussies kan geven.*
* Bij blokverwarming wordt vaak een correctiefactor voor een hoog verbruik bij appartementen met buitengevels gehanteerd. Mag dit blijven? Algemene uitspraak is nodig voor wel/geen socialisering van kosten.
* Alleen het gasverbruik is gebruiksafhankelijk, alle andere punten vallen onder vaste kosten die over het totale aantal appartementen worden omgeslagen. Dit geldt ook voor het extra gasverbruik boven het NMDA verbruik.

*Gezien de voornoemde aandachtspunten valt te overwegen om voor de volgende pragmatische aanpak te kiezen: Verplicht de leveranciers om aan te tonen dat zij 1)efficiënt werken, 2) de omslag van de kosten op redelijke wijze doen en 3)installaties renoveren/vervangen als dit minimaal kostendekkend zijn.* ***De belangrijkste aandachtspunten daarbij zijn transparantie, communicatie, goede kostenbeheersing, efficiënt energiegebruik, de consequenties van de bestaande bouw en huurwetgeving en (het ontbreken van) bestaande contracten.***

**5 Conclusies en aanbevelingen.**

Ik wil mij beperken tot een vraag en een suggestie. Is er behoefte aan een dergelijke notitie of zie ik teveel problemen en is mijn interpretatie van de Warmtewet niet correct?

***De intentie voor de verdere aanpak wordt hopelijk pragmatisch en zo eenvoudig mogelijk. Wordt dit niet goed opgepakt dan lopen we het risico dat collectieve projecten een slechte naam krijgen terwijl ze in diverse situaties vanuit energie besparing en verduurzaming een grote potentie kunnen hebben. Helaas is hiervoor in de Warmtewet geen enkele stimulans.***

Als de warmteleverancier naar de afnemers transparant is, goed met de installaties om gaat en de te hanteren uitgangspunten correct toepast dan moet dit in feite voldoende zijn. Zo moeilijk is de problematiek niet. Laat het geen juridisch gevecht worden. De meeste problemen zijn vaak terug te voeren op slechte communicatie en gebrek aan kennis. 