



Servicekostenafrekening verandert door de Warmtewet

De Warmtewet regelt de bescherming van de kleinverbruikers tegen mogelijk te hoge warmtetarieven, omdat er bij warmtelevering sprake is van een monopolie. Als een consument aangesloten is op een warmtenet kan hij niet zelf een leverancier kiezen: dat is automatisch de exploitant van het net. De wet biedt bescherming doordat het tarief dat in rekening wordt gebracht niet meer mag zijn dan het maximum tarief op basis van de Warmtewet.

Digitale handreiking

De Warmtewet heeft behoorlijke impact voor woningcorporaties en haar huurders. Omdat deze veranderingen voor alle corporaties gelden publiceert Aedes begin oktober 2013 een digitale handreiking. Momenteel wordt nog overlegd met de Autoriteit Consument & Markt over enkele interpretaties van de wet en over de opzet van de berekening van het maximumtarief. De warmteleverancier (woningcorporatie) moet een leveringsovereenkomst aangaan met de verbruikers. Corporaties zullen dus hun (huur-)contracten moeten aanpassen en algemene leveringsvoorwaarden opstellen. Omdat ook dit voor veel corporaties een gelijksoortige verandering zal zijn, zal de handreiking een bepaling voor de leveringsovereenkomst en een voorbeeld voor de leveringsvoorwaarden bevatten.

Daarnaast zal in de handreiking de berekening van het maximumtarief worden toegelicht en komen voorbeelden van de wijze van afrekenen afhankelijk van de situatie aan bod. Ook de vergunning, geschillenregeling, warmtekostenverdelmeting en een voorlichting aan huurders komen aan de orde. In dit memo vindt u een eerste schets van de bekende wijzigingen en tips hoe u zich als corporatie het best kunt voorbereiden.

Warmtewet

Op 1 januari 2014 wordt de Warmtewet van kracht. Het definitieve besluit daarvoor is nog niet gepubliceerd. Inmiddels is al wel de tekst van de wet gepubliceerd (in twee delen) in het Staatsblad. Hetzelfde geldt voor de Warmteregeling. Het AMvB Warmtebesluit en het Koninklijk Besluit voor de datum van invoering worden elk moment verwacht.

De Warmtewet is een energiewet en regelt vergelijkbaar met de Gas- en Elektriciteitswet de levering van warmte aan eindgebruikers (consumenten). In tegenstelling tot deze wetten is bij warmte de leverancier de exploitant van het warmtenet. Door de invoering van de wet worden exploitanten van een warmtenet behandeld als energieleveranciers. Dat geldt ook voor woningcorporaties die een warmtenet hebben. Het toezicht op de wet wordt uitgevoerd door de Autoriteit Consument & Markt, de opvolger van de NMa en Energiekamer.

Installaties binnen de wet

In principe vallen alle netten waarmee warmte wordt geleverd aan meer dan één afnemer onder de Warmtewet. Met afnemer wordt bedoeld een WOZ-object met een zelfstandige aansluiting.

Welke levering valt onder de wet:

- De warmte die wordt geleverd in complexen, bij voorbeeld flats, met een collectieve installatie. Dit is de bekende blokverwarming
- De levering van warmte bij warmte-koude installaties (WKO), al dan niet via een energie bv.
- Stadsverwarming

De bescherming geldt bij deze netten voor alle klanten met een aansluiting van maximaal 100 kW. Het gaat hierbij om de maximale capaciteit van de aansluiting, niet hoeveel daarvan wordt gebruikt. In de praktijk betekent dit alle huishoudensaansluitingen en vrijwel alle aansluitingen van MKB-bedrijven (zoals winkels en kantoren of praktijkruimtes onder een flat).



Een bijzondere situatie ontstaat bij corporaties die voor hun complexen een aansluiting hebben op een stadsverwarmingsnet, maar dit zelf doorleveren aan hun huurders. Meestal is die aansluiting groter dan 100 kW. Corporaties zijn in dat geval zelf niet beschermd als klant op het stadsverwarmingsnet. Aan de andere kant moeten zij wel aan hun huurders leveren, tegen een tarief dat niet hoger is dan het nieuwe maximumtarief. Hier ligt een risico voor corporaties, waarover Aedes overleg heeft gevoerd met het ministerie. De minister heeft hier echter geen nadere regels voor gesteld.

Verandering in de berekening van de servicekosten

Tot nu worden de kosten van een collectieve installatie verrekend via de servicekosten. De huurders betalen op die manier de kosten van het gas voor de ketel, de elektriciteit voor de pompen en de eventuele kosten voor de verdeelmeeters en het aflezen daarvan. Door de invoering van de Warmtewet verandert dit. De huurder gaat een bedrag betalen voor vastrecht en een bedrag voor het variabele deel van zijn energiegebruik. Het variabele deel wordt, net als bij stadsverwarming, afgerekend in Gigajoules. Voor de corporatie is het, als eigenaar van het warmtenet, van belang dat de som van het maximaal in rekening te brengen tarief niet lager is dan de kosten van de exploitatie. Voor de huurder is het uiteraard zaak dat het nieuwe tarief niet hoger is dan het maximumtarief.

Ook al valt de levering van warmte nog onder de servicekosten, de beoordeling of de huurder teveel betaald wordt met ingang van 2014 getoetst aan de Warmtewet.

Consequentie hiervan is dat corporaties hun servicekostenafrekening moeten aanpassen aan de nieuwe methodiek van de Warmtewet.

Aanpassing servicekosten

De wet wordt zonder overgangstermijn van kracht per 1 januari 2014. Dat betekent dat uw voorschotberekening voor 2014, en later ook de afrekening, in overeenstemming moeten zijn met de Warmtewet. Als uw servicekosten lopen van 1 juli tot 1 juli, zult u de afrekening over de periode tot en met 31 december 2013 op de oude wijze moeten doen en het eerste half jaar van 2014 op de nieuwe wijze. Vanaf 1 januari 2014 start de Autoriteit Consument & Markt met het uitoefenen van het toezicht.

Kleine aanpassing van het WWS

In het maximumtarief wordt een onderdeel opgenomen voor de kosten van de installatie en het onderhoud hiervan. Omdat hierdoor de huurder bij blokverwarming dubbel betaalt, wordt het aantal punten voor een verwarmd vertrek binnen de puntentelling voor het Woningwaarderingstelsel 1,5: net als bij stadsverwarming. De maximale huurprijs wordt hierdoor lager.

Vergunning vaak niet nodig

In beginsel heeft een warmteleverancier een vergunning nodig, net als een elektriciteit- en gasleverancier. Voor kleine netten en voor woningcorporaties, die warmte leveren aan hun huurders, is echter een vrijstelling opgenomen in de wet. Voor de meeste corporaties is hiermee de vergunning niet nodig. Er zijn nog wel vragen rond de levering door Energie bv's.



Compensatie bij storing en voorwaarden voor afsluiting

Voor corporaties is nieuw dat zij bij langdurige en ernstige storing aan het warmtenet (blokverwarming) een compensatie aan klanten moeten verstrekken, net als bij gas en elektriciteit. Duurt de storing langer dan 4, maar minder dan 8 uur, dan bedraagt de compensatie €35,00 per aansluiting. Ook nieuw is dat een exploitant van een warmtenet niet zomaar een klant mag afsluiten. In die periode van 1 oktober tot 1 april mag de klant of huurder zelfs helemaal niet worden afgesloten.

Planning en stappenplan

Voor het vaststellen van de servicekosten is overleg met huurders nodig. Zij zullen tijdig geïnformeerd moeten worden over de wijzigingen. Omdat hier termijnen voor zijn, moet uw voorbereiding in de loop van oktober. U kunt dan ook beschikken over de handreiking. Waarschijnlijk zal de Autoriteit Consument & Markt pas in december het maximumtarief voor 2014 vaststellen. Dat betekent dat u met een voorlopig tarief moet rekenen, vergelijkbaar met de problematiek van gas- en elektriciteitsprijzen in de servicekosten.

Wat kunt u nu doen

U kunt starten met inventariseren welke complexen warmtelevering hebben, hoeveel aansluitingen daar per warmtenet op zijn, welke kosten met de exploitatie gemoeid zijn en hoeveel warmte er wordt geleverd. Een deel van deze gegevens kunt u later weer gebruiken om uw warmtenetten aan te melden bij de Autoriteit Consument & Markt. Zodra de wet van kracht is kunt u uw warmtenetten aanmelden. Eerder is dat niet mogelijk.

Verder is het raadzaam alvast een werkgroep samen te stellen die het proces van de aanpassingen en de communicatie met de bewoners oppakt. Als de resultaten van de inventarisatie bekend zijn en de handreiking is beschikbaar kunt u als corporatie voor de jaarwisseling uw voorbereiding afronden.