

# Zo voldoet u aan de strenge eisen van transparantie in warmtekostenverdeling

Essentieel voor u! De nieuwe NEN 7440

Leaflet voor **alle professionals** die te maken hebben met warmtekostenverdeling bij collectieve installaties.

Aangeboden door de [NLVVE](#)



**Sinds november 2021 is er een nieuwe norm voor warmtekostenverdeling in gebouwen met een collectieve energie-installatie. De bestaande norm is herzien in 2021 en samengevoegd met de bijbehorende praktijkrichtlijn NPR 7441.**

Leveranciers van warmte zijn op grond van de Warmtewet verplicht deze norm te gebruiken. Dit geldt voor alle leveranciers, dus ook voor woningcorporaties en Vereniging van Eigenaren. Het maakt daarbij niet uit of de warmte wel- of niet wordt geleverd volgens de Warmtewet.

# 9 feiten die u moet weten over de nieuwe norm

## 1. De nieuwe norm geeft helderheid

De norm NEN 7440 beschrijft welke kosten voor de warmte- en warmwaterkostenverdeling in aanmerking komen en welke **keuzes voor de verdeling gemaakt moeten worden**. Verder staat in de norm hoe om te gaan met **afwijkingen** en wat te doen bij klachten. Door de toepassing van de norm zal er minder discussie zijn tussen warmteleverancier of verhuurder en de bewoners. Daarom is het belangrijk om te weten waaraan de afrekening volgens de norm moet voldoen.

## 2. Voor deze gebouwen is de norm belangrijk

De norm is bedoeld voor woongebouwen, kantoorgebouwen en winkelcentra met een **collectieve energie-installatie**, meestal een cv-ketel op het dak of op de begane grond van het gebouw. De bewoners / gebruikers in deze gebouwen hebben dus geen eigen cv-ketel. Vanuit de collectieve installatie lopen de leidingen naar de woningen. Op deze manier krijgen de bewoners warmte voor hun radiatoren en voor het warm tapwater. Alle bewoners tezamen betalen de kosten voor verwarming. De cv-ketel is meestal van de verhuurder of de Vereniging van Eigenaren. **Bent u beheerder van zo'n gebouw dan is deze NEN norm zeker van toepassing voor u.**

## 3. Eerlijke kostenverdeling, de nieuwe norm maakt het nog transparanter

Het is belangrijk dat de warmte- en/of waterkosten op een eerlijke manier worden verdeeld over de bewoners, want niet iedereen verbruikt evenveel warmte. Daarom wordt het warmteverbruik van alle bewoners gemeten. **Transparantie** in de manier waarop de warmtekosten worden verdeeld en welke verdeelsleutels worden toegepast spelen hierbij een belangrijke rol. Dit is vastgelegd in de nieuwe norm NEN 7440.

## 4. Van warmtelevering tot afrekening. Wie is er betrokken:

- de leverancier van gas en elektriciteit voor het gebruik van de collectieve installatie.
- de leverancier van de warmte aan het complex, vaak is dat de verhuurder of de VvE.
- het bedrijf dat de meters plaatst, onderhoudt en de meterstanden uitleest.
- het bedrijf dat de afrekening opstelt, meestal dezelfde firma die de meters plaatst, onderhoudt en uitleest.
- het bedrijf dat met de bewoners afrekent, vaak gaat dat via de verhuurder of de beheerder. Het is ook mogelijk dat de verhuurder of beheerder dit heeft uitbesteed aan het bedrijf dat de afrekening opstelt.

## 5. Eisen voor meetsystemen

Een belangrijk uitgangspunt bij warmtekostenverdeling is dat zo **nauwkeurig** mogelijk gemeten wordt wat iedere **bewoner verbruikt**. Daarom is het wettelijk verplicht om, daar waar dat technisch mogelijk en kostenefficiënt is, meters te plaatsen. Afhankelijk van de inrichting van de energie-installatie wordt een keuze gemaakt welk meetsysteem toegepast kan worden, een warmtemeter bij centrale aanvoer en retourleiding per woning of warmtekostenverdelers wanneer er sprake is van meerdere strangen (stijgleidingen) waarop de radiatoren zijn aangesloten. Meer informatie hierover vindt u in de NEN 7440, artikel 5.3 Installatie **voorwaarden** en artikel 6. **Eisen aan meters**, meetsystemen en meting.

## 6. Kosten die verdeeld moeten worden

Om warmte te kunnen leveren in de woning is een installatie nodig. Daar zijn **vaste kosten** aan verbonden in de vorm van afschrijving en onderhoud. Als er energie wordt geleverd aan het gebouw, bijvoorbeeld gas of elektriciteit voor de installatie, moet er **vastrecht** worden betaald.

Voor het opwekken van de warmte is vervolgens **gas en/of elektriciteit** nodig. Dit zijn de **variabele kosten**. Ook pompen en regelapparatuur verbruiken stroom. Om te weten hoeveel warmte er is geleverd aan het gebouw moet een warmtemeter geplaatst worden in het ketelhuis, achter de ketel.

## 7. Een duidelijke verdeelsleutel tussen vast en variabel

Uitgangspunt van de NEN 7440 is dat een **deel van de totale variabele kosten** wordt **verdeeld als vaste kosten**. De reden hiervoor is dat er ook warmte via leidingen wordt afgegeven die niet gemeten kan worden. Het gedeelte van de totale variabele kosten dat als vaste kosten telt, wordt met de overige vaste kosten volgens een vaste verdeelsleutel verdeeld. In de norm staan tabellen hoeveel procent van de totale variabele kosten als vaste kosten moet worden beschouwd bij de toepassing van de verschillende meetsystemen, artikel 7.5.1 Opbouw verdeelsleutel, Tabel 1 - Verdeling warmte voor ruimteverwarming.

## 8. Ligging van de woning en correctie op verbruik

In sommige gevallen wordt een **correctie** toegepast op het verbruik voor de ligging van de woning in het gebouw. Bijvoorbeeld bij woningen onder het dak of grenzend aan een onverwarmd trappenhuis. Er wordt dan een **percentage** op het verbruik in **minderung** gebracht om de ongunstige ligging te compenseren. De norm zegt hierover dat dit zo min mogelijk moet gebeuren en dat vooral de reden waarom liggingscorrecties worden gebruikt, moet worden weggenomen. Dat kan bijvoorbeeld door het gebouw goed te isoleren, waardoor een woning onder het dak niet veel meer warmte nodig heeft dan een appartement in het midden van het flatgebouw. Wanneer in de huidige situatie correcties worden toegepast, mogen deze gehandhaafd blijven.

## 9. Een lagere energierekening, het kan!

Bent u verhuurder of beheerder van een appartementengebouw? Dan wilt u de **warmtekosten van de bewoners zo laag mogelijk houden**. Ook heeft u te maken met de klimaatdoelstellingen en zal uw aandacht erop gericht zijn om energiebesparing en CO2 reductie te stimuleren.

Er zijn diverse manieren om het energieverbruik te verminderen. Voor een belangrijk deel is dit mogelijk wanneer de bewoner regelmatig inzage heeft in het eigen verbruik, waardoor een bewuster verbruiksgedrag kan ontstaan. Daarnaast geeft ketelhuismeting belangrijke informatie over de prestaties van de energie-installatie. Op basis hiervan kan de installatie goed worden ingeregeld waardoor (veel) energie bespaard kan worden. Ook het isoleren van het dak, de gevel en de leidingen die door het gebouw lopen en het aanbrengen van HR++ glas leveren besparing op en verhogen het wooncomfort.

Als deze maatregelen worden getroffen kan het nodig zijn om de uitgangspunten voor het verdelen van de kosten bij te stellen. Als de leidingen bijvoorbeeld goed geïsoleerd worden, dan kan dit van invloed zijn op de toegepaste correctiefactoren.



**Gevolgen waar u rekening mee moet houden**

# **De nieuwe NEN 7440, hoe raakt het u?**

**De 43 pagina's tellende norm is voor u als verhuurder / beheerder van invloed.**

**De 3 meest voorkomende effecten voor u zijn:**

1. Transparante en controleerbare richtlijnen voor de inrichting van de kostenverdeling en afrekeningen.
2. Wetgeving over warmteverbruiksmeting in collectief gestookte gebouwen en normering sluiten nauw op elkaar aan.
3. Minder discussie met bewoners over de wijze waarop de verbruiksafhankelijke afrekening tot stand komt.

Daarnaast adviseren we u ook zelf de norm goed door te nemen of contact te zoeken met één van uw specialisten op dit gebied. Dit is veelal uw contactpersoon bij het meetbedrijf, energieleverancier of het bedrijf dat de afrekening energiekosten opstelt. De norm is ook te koop via de website van [de NEN](#). Via [www.NLVVE.nl](http://www.NLVVE.nl) blijven wij u ook altijd informeren.



Nederlandse Vereniging voor Verbruiksafhankelijke Energieafrekening

## Over ons

Wij zijn een onafhankelijke, politiek-actieve branchevereniging die tot doel heeft gesprekspartner te zijn voor de overheid inzake wet- en regelgeving voor sub-metering in gebouwen met een collectieve energievoorziening.

[www.nlvve.nl](http://www.nlvve.nl)

Aangesloten organisaties:

The logo for ista is the word 'ista' in a blue, lowercase, sans-serif font, with a small green dot above the 'i'.

The logo for VWV group is the letters 'VWV' in a bold, red, sans-serif font, with the word 'group' in a smaller, black, lowercase font below it.

The logo for Brunata WMS is the word 'Brunata' in a black, sans-serif font above the letters 'WMS' in a green, sans-serif font.

The logo for techem is the word 'techem' in a black, lowercase, sans-serif font, with a red underline under the 'e'.