

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van KGG, cc VRO

Onderwerp

Collectieve warmte;
Splitsing vast tarief warmte

Geachte Kamerleden,

Donderdag 24 september debatteert u over collectieve warmte in het debat Energie voor huishoudens. Met deze brief willen we de zorgen van Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, SPPV en Energie-Nederland over de splitsing van het vastrecht warmte in een gebruikersdeel voor de huurder en een eigenaarsdeel voor de verhuurder per 1 januari 2028 onder de aandacht brengen. Wij hebben drie grote zorgen:

(1) Bij alle bestaande woningen op een warmtenet betalen verhuurders per direct tot €448,20¹ extra aan vastrechtkosten per woning per jaar

De voorgestelde splitsing maakt bestaande en nieuwe aansluitingen op het warmtenet voor huurwoningen structureel duurder. Bij bestaande woningen op een warmtenet betalen verhuurders €448,20 aan extra vaste kosten per woning per jaar. Voor de corporatiesector alleen al gaat het om 209.500 bestaande woningen op een warmtenet en zijn de kosten ongeveer €93.897.900² per jaar structureel. Gezamenlijk worden verhuurders geconfronteerd met jaarlijkse kosten van ongeveer €160 miljoen³ per jaar. Dat is nog buiten de gevolgen voor de investeringscapaciteit gerekend. Geld dat structureel naar extra vaste warmtekosten gaat, wordt bovendien niet geïnvesteerd in verduurzaming van woningen, onderhoud of nieuwbouw. Met elke aangesloten huurwoning lopen de niet geïnvesteerde middelen verder op. Daarmee pakt de voorgestelde splitsing onderaan de streep steeds nadeliger uit voor alle huurders.

(2) Alle ambities op warmtenetten kunnen verder de ijskast in

Tientallen bestaande warmtenetprojecten gaan met deze maatregel direct in de ijskast. Een onbekend aantal projecten komt nooit van de grond omdat de investering niet meer terug te verdienen is. Bovendien lost deze maatregel het onderliggende probleem niet op: vastrecht warmte is nog steeds te hoog.

(3) Alle bestaande overeenkomsten moeten worden aangepast, wat voor verhuurders een grote administratieve klus is

Zoals de splitsing nu beoogt, moeten verhuurders alle bestaande overeenkomsten herzien en aanpassen. Los van de juridische en financiële consequenties is dat een gigantische administratieve klus.

(4) Generieke wettelijke verplichting is niet doelmatig

¹ De cv-ketel referentie uit een huidige businesscase van een corporatie is €269,69 + huur van de afleverset is €178,51 = €448,20.

² 209.500 bestaande woningen op een warmtenet x €448,20 = €93.897.900.

³ Als we aannemen dat circa 50% van de ca. 700.000 warmteaansluitingen betrekking heeft op huurders. Kom je met 350.000 aansluitingen x €448,20 = €156.870.000.

Wij benadrukken dat maatwerk nu al mogelijk is. Verhuurders en huurders kunnen vrijwillig en in onderlinge samenspraak afspraken maken over de verdeling van de vaste warmtekosten. Waar ook het warmtebedrijf bereid is hieraan mee te werken en de benodigde juridische, administratieve en financiële afspraken zijn gemaakt, kan het warmtebedrijf deze afspraken faciliteren. Deze vrijwillige en projectgebonden route verdient de voorkeur boven een generieke wettelijke verplichting.

Afsluitend willen wij graag stevig benadrukken dat het bieden van woonruimte aan woningzoekenden en de betaalbaarheid voor onze huurders ook opgaves zijn waar verhuurders hun verantwoordelijkheid in dragen. Wij onderschrijven het doel om warmtekosten voor huurders betaalbaar te houden. Een generieke en verplichte overheveling van een deel van het vastrecht naar verhuurders is daarvoor echter geen uitvoerbare of doelmatige oplossing. Zij verschuift kosten en verantwoordelijkheden, zonder het onderliggende betaalbaarheidsvraagstuk op te lossen. Bovendien zullen de gestegen kosten ergens opgevangen moeten worden. Waar dat kan wordt de huur verhoogd, waar dit niet kan worden verduurzamingsmaatregelen uitgesteld of de woningen zelfs verkocht. Huurders zonder warmtenetaansluiting en woningzoekenden betalen zo op de prijs voor dit ondoelmatige besluit. Terwijl we met de Minister van Volkshuisvesting tijdens de WoonAlliantie hebben afgesproken de woningzoekenden centraal te zetten.

We roepen u op om hierover met ons in gesprek te gaan en zijn zeer bereid om één en ander nader toe te lichten of nadere informatie te verstrekken. Neemt u daarvoor contact op met ondertekenende partijen of namens hen: Richard Bos (r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072).

Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, SPPV en Energie-Nederland