

Belangenvereniging ZVH
Ds Martin Luther Kingweg 157 A
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753
behandeld door: Ilse Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Zaandam, 18 november 2019

Betreft: afrekening kosten warmtelevering 2019

Geachte BBZ leden,

Per 1 juli 2019 is er het een en ander gewijzigd in de Warmtewet. Dit vraagt nu van ons een keuze te maken hoe we het jaar 2019 wensen af te rekenen. Ik heb daartoe op 5 november jl. een besluit genomen, die ik hieronder toelicht. Daarop vraag ik uw instemming.

Aanleiding: Wijziging Warmtewet

Met de invoering van de Warmtewet in 2014 werden verhuurders met collectieve verwarmingsinstallaties ineens ook leverancier van warmte. De wet hield echter geen rekening met het huurrecht en zorgde voor administratieve rompslomp en onduidelijkheid. Dat heeft er toe geleid dat met ingang van 1 juli 2019 de Warmtewet niet meer van toepassing is op de warmtelevering aan huurders. De levering van warmte is weer onderdeel van de huurovereenkomst en aparte leveringsovereenkomsten zijn niet meer nodig.

Wat verandert er voor corporaties?

- De Warmtewet is niet meer van toepassing op warmteleveranciers die tevens verhuurder zijn en dus geen eisen aan maximum van kosten (m.u.v. redelijkheid en billijkheid)
- De wet is ook niet meer van toepassing op Verenigingen van Eigenaren en evenmin op energie-BV's die dochterondernemingen zijn van corporaties
- De corporatie kan de kosten van de levering van warmte via de servicekosten (naast de huurprijs) in rekening brengen, maar niet de afschrijving en het onderhoud van de collectieve warmte-installaties. Het is wel de bedoeling dat corporaties ook de kosten voor afschrijving en het onderhoud kunnen doorberekenen. Toezegging van minister Ollongren (BZK) om dit op te nemen in het Besluit Servicekosten (nog niet gerealiseerd)
- Als de huurder erom vraagt, blijft de corporatie wel verplicht om individuele meters aan te brengen. Ook blijft de verhuurder verplicht om de kostenverdeling te baseren op een individuele meter of op een inzichtelijk systeem van kostenverdeling
- De bestaande leveringsovereenkomsten moeten worden opgezegd
- De ½ punt aftrek in het WWS voor elk vertrek wordt niet teruggedraaid; deze aftrek werd destijds ingevoerd omdat een deel van de onderhoudskosten via het warmtetarief bij de huurder in rekening moest worden gebracht. Het ministerie ziet echter geen noodzaak de aftrek terug te draaien
- Geschillen tussen huurder en verhuurder over de levering en de afrekening van de kosten kunnen voortaan worden voorgelegd aan de Huurcommissie in plaats van de Geschillencommissie Warmtelevering.

Wat betekent dat concreet voor ZVH?

Als we naar bovenstaande opsomming kijken verandert er voor ZVH niet zoveel. ZVH heeft geen aparte leveringsovereenkomsten opgesteld en zodoende hoeft er niks opgezegd te worden. Kosten voor onderhoud en afschrijving van de warmte-installaties werden door ZVH niet gereserveerd, waardoor het vastrechttarief altijd ver onder het maximale ACM tarief bleef.

Toch zal de afrekening over 2019 er wel anders uit gaan zien voor onze huurders. In 2019 is er namelijk sprake van een splitsing:

- Tot 1 juli 2019 afrekenen conform Warmtewet
- Vanaf 1 juli 2019 afrekenen conform huurrecht.

Dat betekent voor de afrekening van warmte twee verschillende berekeningen. Dat brengt, naast extra administratieve taken voor ZVH, ook onduidelijkheid en verwarring voor de huurders met zich mee. De wet geeft echter ruimte om hiervan af te wijken, mits geheel afrekenen op één wijze niet nadelig is voor de huurders.

Ongeacht de wijze van afrekenen betekent de wijziging dat we onze huurders op de hoogte moeten brengen van de wijzigingen. Zodra er een definitief besluit is genomen, brengen we onze huurders op de hoogte.

Besluit:

Om het voor de huurder zo transparant en eenvoudig mogelijk te maken heb ik besloten om 2019 geheel af te rekenen conform huurrecht, ofwel afrekenen op basis van de bij ZVH in rekening gebrachte kosten.

We nemen hierin gelijk mee dat we administratiekosten in rekening brengen (doen we bij een kwart van de huurders al) hetgeen gebruikelijk is en past binnen de beleidsvrijheid van corporaties. Per saldo is de huurder dan nog steeds aanmerkelijk voordeliger uit.

In het bijgevoegde overzicht is te zien wat de financiële verschillen tussen afrekenen conform Warmtewet en afrekenen conform huurrecht zijn.

Hieruit blijkt dat het afrekenen conform het huurrecht voordeliger is voor de huurder.

Gevraagd: instemming

Graag ontvang ik uw instemming op mijn besluit om 2019 geheel af te rekenen conform het huurrecht, ofwel afrekenen op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Planning:

Uw instemming zie ik graag binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag tegemoet. Dit komt neer op 31 december 2019.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

Bijlage: Financieel verschil afrekening 2018

FINANCIEEL VERSCHIL AFREKENING 2018

Complex Adres	Warmtewet	Huurrecht	Verschil
263 Jaspersstraat - Heinsiusstraat	€ 73.356,23	€ 63.787,12	€ 9.569,11
266 Bergblauwstraat 2-308	€ 152.187,72	€ 127.579,72	€ 24.608,00
267 Indigostraat 2-308	€ 122.827,00	€ 107.492,96	€ 15.334,04
268 Panneroodstraat 2-308	€ 156.194,56	€ 134.649,19	€ 21.545,37
269 Vermiljoenweg 2-308	€ 155.937,95	€ 132.314,11	€ 23.623,84
271 Groenland 3-97	€ 31.392,38	€ 31.243,02	€ 149,36
272 Statenhoek 1-127	€ 59.929,97	€ 53.315,74	€ 6.614,23
273 Statenhoek 2-160	€ 76.007,75	€ 66.672,80	€ 9.334,95
280 Tjotterlaan 6-164	€ 40.282,42	€ 39.852,96	€ 429,46
299 Tjotterlaan 174-350/352-428/ Panneroodstraat 11-85	€ 111.629,41	€ 106.835,97	€ 4.793,44
342 Gortershof 34-193	€ 77.972,19	€ 75.650,87	€ 2.321,32
385 Amberhout 61 t/m 128	€ 36.307,62	€ 33.299,91	€ 3.007,71
386 Amberhout 1 t/m 60	€ 37.842,98	€ 33.544,39	€ 4.298,59