

# De problematiek van blokverwarming

## Invoering van de Warmtewet per 1 januari 2014

VEEL APPARTEMENTSGEBOUWEN HEBBEN BLOKVERWARMING. DE TRADITIONELE BLOKVERWARMING IS MEESTAL EEN COLLECTIEVE KETEL VOOR VERWARMING EN WARM WATER MET BIJBEHORENDE INSTALLATIES. ER ZIJN OOK ALTERNATIEVE VORMEN MET BIJV. WKO, EEN BIOMASSA KETEL EN DIVERSE VORMEN VAN STADSVARWARMING. IN DE PRAKTIJK ZIJN ER VEEL DISCUSSIES OVER DE KOSTEN/TARIEVEN VOOR COLLECTIEVE WARMTE LEVERING. DE INTENTIE VAN DE PER 1 JANUARI 2014 VAN KRACHT WORDENDE WARMTEWET IS OM HIERAAN EEN EINDE TE MAKEN. GAAT DIT LUKKEN?

### Begrenzing van het onderwerp

Dit artikel beperkt zich tot de traditionele blokverwarming met collectieve gasketels(s). De doelstelling is om op hoofdlijnen een stuk transparantie te geven betreffende de problematiek en de mogelijke oplossingen. Dit zowel voor de bouw en installatiesector, eigenaren van de blokverwarming (vaak woningcorporaties), de toezichthouder voor de Warmtewet en niet te vergeten de bewoners/afnemers. De gehanteerde cijfers zijn indicatief omdat ze per installatie behoorlijk kunnen verschillen en omdat er nog geen definitieve tarieven vanuit de Warmtewet zijn.

### De technische uitvoering

De collectieve gasketel(s) levert de warmte voor de verwarmingsinstallatie. Het warme tapwater kan ook door dezelfde ketel worden geleverd via bijv. Warmtewisselaars per afnemer of een apart collectief > 60° C net. Het warme tapwater kan ook geleverd worden via individuele elektrische boilers, gasgeisers, gasboilers of elektrische doorstroomboilers. Dan zijn ze echter geen onderdeel van het collectieve systeem en wordt de benodigde elektriciteit of gas door de bewoners rechtstreeks aan het energie bedrijf betaald. Voor de tota-

le kosten en energieprestaties dienen ze wel in de vergelijkingen te worden meegenomen. De verbruiksmetingen, de regeling van het totale systeem, het wel/niet toepassen van warmtebuffers, het beheer en de communicatie met de bewoners/afnemers verschilt sterk per installatie.

### De energiebalans

Om de efficiency van het energieverbruik en daarmee ook een vergelijking te kunnen maken met de prestaties van de individuele HR ketel zouden er metingen moeten zijn voor het gasverbruik per ketel, de geleverde warmte af ketel en de geleverde warmte aan de afnemers. Dit laatste gesplitst in verwarming en warm tapwater. Op basis van deze metingen kan de efficiency van de ketel, het individuele verbruik per afnemer, het collectieve verbruik en de omvang van de netverliezen worden bepaald. De gasmeter is altijd aanwezig omdat er anders niet met de gasleverancier kan worden afgerekend. Bij meerdere ketels is er echter vaak maar 1 gasmeter. De warmtemeter achter de ketel ontbreekt bijna altijd evenals warmtemeters voor gemeenschappelijke ruimtes. Ook de aparte meting voor warm tapwater ontbreekt vaak, waarbij uitvoeringsvorm en noodzaak afhankelijk is van het gekozen systeem. De individuele metingen per appartement variëren

sterk in kwaliteit en uitvoering. Soms ontbreken ze volledig en wordt het verbruik omgeslagen per appartement of m2 woonoppervlakte. Bij veel appartementsgebouwen worden er verdampingsmeters per radiator geplaatst die door een apart bedrijf worden geleverd en beheerd inclusief vaststelling verbruiksverrekening. Deze meters zijn wel geschikt als basis voor de toerekening van het aandeel in het totale verbruik maar zijn niet nauwkeurig en vragen een goed beheer en toezicht om fouten te voorkomen. Deze meters worden meer en meer op afstand uit leesbaar en daardoor ook beter bruikbaar voor een continue kwaliteitsborging. Echte warmtemeters per appartement ontbreken meestal en zijn moeilijk en/of tegen hoge kosten aan te brengen. De belangrijkste oorzaak is dat er vaak meerdere toevoer en doorvoeringen in het appartement aanwezig zijn. Een apart discussiepunt is het daadwerkelijk verbruik vooral voor verwarming bij blokverwarming. Dit verbruik wordt door diverse factoren bepaald zoals het woongedrag, de kwaliteit van de isolatie, de ventilatie, de regeling van de installatie, lopen er wel/geen toevoeringen voor de burens door het appartement en de situering van het appartement binnen het gebouw. Door de laatste 2 punten is het energieverbruik van vooral inpandige appartementen vaak minimaal. Uit solidariteitsoverwegingen worden daarom bij een aantal projecten correcties toegepast om een deel van de verbruikskosten te socialiseren. Mag dit juridisch?

### Welke punten uit de Warmtewet zijn vooral belangrijk voor blokverwarming?

De per 1 januari 2014 van kracht wordende Warmtewet is primair tot stand gekomen om de afnemers van stadsverwarmingsprojecten te beschermen tegen de monopolypositie van de leveranciers. Door de formulering in de wet zullen diverse blokverwarmingsinstallaties formeel (deels) ook onder de wet gaan vallen. De belangrijkste punten uit deze wet voor blokverwarmingsinstallaties zijn 1)De vergunningsplicht voor



bepaalde leveranciers met bijbehorende vooral administratieve verplichtingen, 2)De tarieven mogen niet hoger zijn dan de kosten bij toepassing van een individuele HR ketel (Het NietMeerDanAnders principe, het NMDA), 3)Het financiële rendement van de leverancier mag niet hoger zijn dan ca. 7% en 4)Voor nieuwe projecten mag er contractueel een éénmalige vaste rentabiliteitsbijdrage worden overeen gekomen als compensatie voor een hoge milieuprestatie.

### Uitwerking van het NMDA tarief

De Warmtewet neemt het principe van het EnergieNed N(iet)M(eer)D(an)A(nders) tarief voor stadsverwarming over maar de daarin gehanteerde componenten, kosten en rendementen worden aangepast. Het NMDA tarief bestaat uit een eenmalige aansluitbijdrage, een jaarlijks vastrecht en een tarief voor de te leveren warmte. De eenmalige aansluitbijdrage bestaat uit een rentabiliteitsbijdrage (onderhandelbare compensatie voor realiseren extra milieuprestatie), de bespaarde gasaansluiting en de bespaarde individuele ketel. Het jaarlijks vastrecht bestaat uit het vastrecht gas van de netbeheerder, de besparing op onderhoud van de ketel en levensduurverschillen. Het tarief voor de geleverde GJ's warmte is gebaseerd op de marktprijs van gas in combinatie met een verondersteld energetisch rendement van de individuele ketelinstallatie van ca. 87% op onderwaarde.

### Hoe kunnen we de Warmtewet voor blokverwarming toepassen?

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste zaken. Per situatie kan op basis hiervan de specifieke uitwerking worden gemaakt.

“Echte warmtemeters per appartement ontbreken meestal en zijn moeilijk en/of tegen hoge kosten aan te brengen”

“Een apart discussiepunt is het daadwerkelijk verbruik vooral voor verwarming bij blokverwar-

MET JULLIE  
MEDEWERKING-  
GAAN WE,  
ERVOR!



Onderwerp	Warmtewet	Blokverwarming
1 NMDA eenmalige aansluitbijdrage voor: rentabiliteitsbijdrage	Onderhandelbaar op basis extra milieuprestatie	N.v.t. omdat blokverwarming meestal een slechtere milieuprestatie geeft dan de individuele gasketel
2 Gasketel met of zonder warmtewisselaar	Vast bedrag voor uitgespaarde gasketel	Echte kosten collectieve ketel. Deze zijn lager dan voor ieder appartement eigen ketel
3 Gas aansluiting	Werkelijk netbeheerderstarief per appartement	Werkelijk netbeheerderstarief voor 1 gasaansluiting per gebouw. Dit is lager dan voor ieder appartement eigen aansluiting
4 Bouwkundige voorzieningen	Geen aparte post.	Verschillen moeilijk aantoonbaar, daarom geen aparte post
5 Kosten warmteleidingen naar de appartementen	Geen aparte post	Horen bij de warmtekosten
6 Kosten eventuele eigen warm tapwater voorziening	Correctie op GJ tarief en eventueel investering	Werkelijke kosten meenemen in totale vergelijking
7 NMDA jaarlijks vastrecht voor: gasaansluiting	Werkelijk netbeheerderstarief per appartement	Werkelijk netbeheerderstarief voor 1 gasaansluiting per gebouw. Dit is lager dan voor ieder appartement eigen aansluiting
8 Onderhoud	Vast bedrag	Werkelijke kosten
9 Levensduurverschillen	Vast bedrag	N.v.t.?
10 NMDA GJ tarief voor warmtelevering	Vast bedrag per GJ gebaseerd op de marktprijs voor gas en een verondersteld ketelrendement van ca. 87% op onderwaarde	In principe het vaste bedrag per GJ. Discussie: Door vaak grote netverliezen zijn de werkelijke kosten bijna altijd hoger. Is dit onvermijdbaar, voor wiens rekening en de werkelijke gasprijs kan afwijken. Is hiervoor financiële ruimte?
11 Meting warmtelevering	Gaat uit van aanwezigheid individuele meters.	Soms helemaal geen meters, vaak alleen verdampingsmeters voor verdeling totaal verbruik. Plaats individuele meters. Indien niet mogelijk geef onderbouwing verdeling, zie ook 10
12 Correctiefactor voor hoog verbruik appartementen met buitengevels	Geen correctie	Wordt in bestaande contracten (soms) wel toegepast. Mag dit nog? Zie ook 10 en 11.
13 Elektriciteitsgebruik ketel	Zit in GJ tarief	Werkelijke kosten
14 Bemetering en administratiekosten	Geen aparte post	Werkelijke kosten
15 Toegestaan financieel rendement	Een normpercentage van ca. 7%?	Wel van toepassing als de bewoners een contract met een Esco hebben. Bij koopappartementen verder onderdeel koopprijs en servicekosten. Hoe in huur?
16 Rapportage	Vooraf gericht op transparantie kosten en niet overschrijden maximum tarief	Moet vooral gericht zijn op transparantie kosten, optimalisering energieverbruik, analyse individueel/totaal verbruik en verantwoording keuze soort installatie
17 Overschrijding maximum tarief	Tarief is gebaseerd op werkelijke kosten of op het maximum tarief als de werkelijke kosten hoger zijn. Pooling projecten is mogelijk.	In principe als bij Warmtewet. Is duidelijk te maken wat al in de huur, koop en/of servicekosten zit? Wat te doen als kosten structureel te hoog zijn door historische beslissingen?

“Door formulering in de wet zullen diverse blokverwarmingsinstallaties formeel (deels) ook onder de wet gaan vallen”

Tabel 1 Samenvatting. Voor de onderwerpen in de derde kolom met gele achtergrond is het belangrijk in hoeverre de kosten al in de huur, aankoop of servicekosten zitten. In de individuele huurwoning met HR ketel betaalt de huurder alleen de rekeningen van de energiebedrijven en zit verder alles in de huur.

## Voorstel vervolgtraject

Mijn voorstel is om dit artikel voor te leggen aan en te bespreken met direct betrokken partijen zoals de toezichthouder Warmtewet, afnemers (huurders en eigenaren), woningcorporaties, projectontwikkelaars en de bouw en installatiesector. Het resultaat daarvan kan dan in de uitvoeringsregels voor de Warmtewet worden meegenomen.

Dit moet leiden tot het voorkomen van veel discussie in individuele projecten. Om de praktische problemen/consequenties inzichtelijk te maken stel ik voor om een aantal praktijkvoorbeelden conform de voorstellen in dit artikel nader uit te werken inclusief een juridische toetsing. Wie neemt het initiatief?

Tekst: Teus van Eck, Energie en Milieu