

## Q&A naar aanleiding van Energieontbijt #132 : juridische zaken warmte

Onderstaand ter kennisgeving vragen en antwoorden met betrekking op warmte gerelateerde juridische zaken met de stand op juni 2020.

Donderdag 11 juni organiseerde 02025 wederom een geslaagd energie ontbijt met als thema Juridische zaken. Naar aanleiding van de presentaties van Siward Zomer – Energie Samen en een aantal gespecialiseerde juristen van AKD hebben we door de deelnemers gestelde vragen in onderstaande de Q&A samengevat

Heb je het energie ontbijt gemist en wil je de informatie en presentaties teruglezen of kijken? Lees het verslag op de 02025.nl site: <https://02025.nl/bericht/47156/verslag-energieontbijt--132--juridische-zaken>

Meer vragen of hulp nodig ?? Neem contact op met [thijs@02025.nl](mailto:thijs@02025.nl)

### Siward Zomer- Energie Samen

- Er bestaan geen warmte initiatieven die alles koppelen
- Open processen staan haaks op concessies
- Er is weinig transparantie; briefstelling is hogere wiskunde
- Toekomstige knelpunten: Tender staat haaks op wat de burgers willen en bedacht hebben omdat alles wat ze bedacht hebben aangepast zou moeten worden volgens richtlijnen tender.
- Business case: je wil zo hoog mogelijke aansluiting maar volgens warmte wet max 500 woning; dus dit staat haaks op elkaar
- Bewoners zouden de vrijheid moeten hebben of krijgen om meer zeggenschap in planvorming te krijgen
- Oplossing: je moet een definitie op nemen in de warmtewet voor meer zeggenschap  
→ Warmteschap

### *Reactie & vragen publiek:*

- grappig, warmteschap doet me ook denken aan waterschap en ik zie wel overeenkomsten qua doel belang en participatie!
- **Q:** Kunnen we niet constateren dat de Vattenfalls van deze wereld niet gewoon te machtig geworden in beginsel?
- **A:** nee, in ruimtelijke verordeningen is de gemeente de baas. Daar zucht macht voor bewoners om te sturen. Maar het vinden van het juiste loket om dit te doen blijkt lastig te zijn.
- **Q:** Zijn succesvolle voorbeelden van organisatie vormen voor een warmtebedrijf/nutsbedrijf van een warmte initiatief van een energiecoöperatie?
- **A:** in NL is er een die dat doet. Uit Denemarken wordt hierover veel kennis met ons gedeeld.

- **Q:** heel erg interessant. Voor mijn gevoel beginnen warmteschappen met een achterstand tov marktpartijen. Hoe zou hier een gelijk spelveld kunnen worden gecreëerd, maw een dialoog met alle partijen en maximale rendement en resultaat voor iedereen en snelste weg naar verduurzaming.
- **A:** moeten recht krijgen om zelf kavel te exporteren en dat ze twee jaar de tijd krijgen om dat te doen met de gemeente en zo krijg je kans voor ontwikkelen. Het is in het belang van coöperaties om kennis te delen. Dit zit niet zo bij marktpartijen. Die willen concurreren.

### **Keesjan Meijering- AKD**

- Specialist warmtewet
- Drempels bespreken die je tegen komt bij het oprichten van een lokaal warmte initiatief
- 1 januari 2021 warmte wet 1
- 1 januari 2022 warmtewet 2
- Volgens de wet zijn er twee soorten leveranciers aan het warmtenet. Voor leveranciers zijn strakke verplichting / strikt factureren / meters ter beschikking stellen / en ACM kan toezicht op je houden ← voor vergunning moet je aantonen dat je dit allemaal in huis hebt

### *Vragen publiek:*

- **Q:** In hoeverre staat de genoemde wet- en regelgeving innovatie in de weg volgens jou?
- **A:** de wet zelf niet maar overige ruimtelijke wetgeving eromheen wel. Bewoners / coöperaties hebben een te beperkte stem. Dit staat initiatieven in de weg.
- **Q:** Warmtenet Exploitatie (buizen en transport) zou los gekoppeld moeten zijn van warmtediensten zoals in Telecom. Daarmee is openheid geborgd. Is dit beter verzorgd in de nieuwe warmtewet?
- **A:** Onder huidige warmtewet kan dit sowieso los gekoppeld worden. In de nieuwe wet is dit hot topic. Er bestaat angst dat de mogelijkheid er niet is maar als wij de brief van Wiebes lezen denken wij niet dat dit gaat gebeuren. Het is nu nog wel juristerij over een brief.
  
- **Q:** Bij woningcorporaties geldt dat 70% van de bewoners moet instemmen bij bijvoorbeeld grootschalige renovatie. Is er in de Warmtewet 2 ook iets dergelijks opgenomen?
- **A:** Ik denk dat dit niet in warmtewet 2 komt. Waarschijnlijk opgenomen in het huurrecht.

### Jamaal Mohuddy- AKD

- Transitievisie warmte
  - o Wat deze is in juridische zin is nog niet helemaal duidelijk.
  - o Het gaat om de omgeving
  - o Omgevingsvisie gaat ook gepaard met een participatie proces; dus advies om bij het opstellen van zo'n visie een plekje aan tafel te eisen
- In het plan van de gemeente staat welke buurten worden aangesloten op een net

#### *Vragen publiek:*

- **Q:** Als een VvE overkoepelende bewoners vertegenwoordiging de installatie van en WKO op zich neemt als entiteit en daarmee haar bewoners van Warmte voorziet. Ben je dan zelfvoorzienend of warmteleverancier?
- **A:** er staat een bijzondere uitzondering van VvE; artikel 1a. Als je als VvE zelf energie opwekt en je levert aan je bewoners is de wet niet van toepassing.
- **Q:** Maar: de argumentatie dat de uitspraak van de rechter in zake Sluisbuurt Lage Temperatuur warmtenetten in de weg staat, wat denk je daar van? klopt dat? of niet?
- **A:** is een technische vraag. als jurist is het lastig om hier iets zinvols over te zeggen. Amsterdam probeert het te sturen in het warmteplan, maar dat mag niet.
- **Q:** Ben ik te laat is ik niet in de visie sta?
- **A:** Ja eigenlijk wel, maar een brief naar de gemeente is de moeite waard. Stuur een brief en zorg ervoor dat de gemeente je betreft.
- **Q:** Een doorvraag over je al wel/niet gemeld hebben als initiatief: in de TVW staat "warmtenet" maar nog niet de leverancier. Dat schrijft de gemeente zelf ook in de TVW. Geeft dat dan niet toch de ruimte al?
- **A:** Ja, een visie geeft beeld van waar gemeente naar toe wil. Als er open eindjes in de visie staan kan je daar je voordeel mee doen. Een visie kan aangepast worden. Van een visie kan afgeweken worden.

### Maarten de Wit- AKD

- Concessies

#### *Vragen publiek:*

- **Q:** Welke flexibiliteit zien jullie in wijken zoals Sluisbuurt en bv Centrumeiland, welke als interferentiegebied zijn aangewezen, t.a.v. het toepassen van eigen warmtevoorziening? (onder welke voorwaarden zouden bewoners dit toch zelf mogen doen?)
- KetelhuisWG staat in de TVW. Is dat al startpositie voor kavel?
- **A:** dit is een goed voorbeeld.

- **Q:**Termijn waarop kavels getekend worden
- **A:** Amsterdam heeft concepten al getekend, dus je moet er nu bij zijn
  
- **Q:** Het is zeer te hopen dat die 500 (veel) hoger wordt. Wat als je meerdere kavels met elkaar verbindt? Kan dat, of is dat dan ook één systeem?
- **A:** het aantal, dat is per definitie – ik vind daar niet zo veel van. Ik kan me voorstellen dat er initiatieven zijn die daar boven vallen. Probeer nou als initiatief al eerder met de gemeente aan te tafel te zitten wanneer de kavels getekend worden
  
- **Q:**Verplichtingen voor die onder de 500 zitten?
- **A:** Je moet je herkenbaar maken als initiatief. Je moet onderbouwen maken dat jouw initiatief het grote kavel niet in de weg staat.
  
- **Q:** Wat zijn de juridische plichten voor de gemeente bij het tekenen van een kavel
- **A:** warmtenetten renderen pas bij grote afzet. Gemeente moet aan bepaalde criteria voldoen. Warmtenet kent grote investeringen die worden terug verdiend met tarieven. Sterkt belang van warmteleveranciers dat deze o veel mogelijk aansluitingen heeft. Het economisch rendabel maken. Participatie is ook opgenomen in de brief van Wiebes
  
- **Q:** Hoe zit het met vaststellen van participatieproces?
- **A:** participatie staat nergens, is het is nergens goed geregeld. De discussie: legt minimale regels neer, ja maar dat kan niet want het is zo danig maatwerk dat we daar niets over kunnen vastleggen. Er moet een baseline komen. We missen bij de warmtevisie besluiten om te toetsen hoe het participatie proces is verlopen. Je wil het helemaal aan de voorkant regelen.
  
- **Q:** hoe zorgen we dat we particuliere partijen betrokken krijgen – hoe kunnen we particuliere opdrachtgeverschap in staat brengen eigen energie te regelen?
- **A:** Een energie coöperaties heeft ontwikkeltijd nodig. Die tijd heb je nodig om professioneel te worden. Je moet zelf bepalen welke rol willen wij ontwikkelen en op basis daarvan marktpartijen uitnodigen  
Zorg dat jij je kenbaar maakt bij de gemeente en word zo onderdeel van de aanbesteding naar de aannemer die. Keer het beeld om en zorg dat je als initiatief al onderdeel bent i.p.v. later onderdeel te worden.
  
- **Q:** Wat zijn je rechten en mogelijkheden als collectief in een gebouw of buurt om mensen te binden aan je collectieve plan? En wat zijn je rechten als individu om af te wijken van de plannen van je burens?
- **A1: Collectief**
  - Collectieve appartementseigenaren kunnen een besluit nemen tot realisatie van een gemeenschappelijke installatie die aansluit op een warmtenet. Soms zal het nodig zijn om een overgrote meerderheid van de eigenaren mee te krijgen. Deze toestemming kan zo nodig worden afgedwongen. Als er aanpassingen in de eigen

woning van de eigenaren nodig zijn, is toestemming van die bewuste eigenaar waarschijnlijk nog steeds nodig;

- Huurders kunnen collectief worden gebonden via het doen van een redelijk voorstel. Als dit voorstel door een groot gedeelte van de huurders wordt aanvaard, kan dit voorstel ook gaan gelden voor alle huurders. Een belangrijk voordeel is dat in een dergelijk voorstel afspraken gemaakt kunnen worden over de nieuwe huurprijzen na realisatie. Dit kan van belang zijn omdat onderhoudslasten van collectieve verwarming (via een warmtenet) waarschijnlijk niet op de huurder kunnen worden verhaald via de servicekosten. Deze moeten in de huurprijs zitten. Als het gaat om een wijziging in gebruikskosten dan biedt het huurrecht ook kansen om huurders collectief te binden;
- Grote verhuurders kunnen (maar moeten ook soms) draagvlak creëren via overleg met (formele dan wel informele) bewonerscommissies en huurdersorganisaties;

#### **A2: Individueel**

- Als individuele eigenaar heb je altijd de mogelijkheid om besluiten van de VvE te laten toetsen door de rechter (let op: soms korte termijnen waarbinnen je dat moet doen);
- Als individuele eigenaar heb je een zeer sterke positie waar het gaat om alleen hun eigen woning;
- Als individuele huurder hoef je niet zomaar (ingrijpende) werkzaamheden aan het gehuurde en/of het complex te gedogen. Het huurrecht kent hiervoor procedures en de huurder kan een voorstel tot verduurzaming van het complex door de verhuurder laten toetsen;
- Als individuele huurder met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens kunnen de financiële gevolgen (waaronder een overeengekomen energieprestatievergoeding) van aansluiting op een warmtenet/verduurzaming laten toetsen door de huurcommissie/kantonrechter;
- Huurders kunnen via bewonerscommissies en/of huurdersorganisaties van complexen gebruik maken van hun wettelijke informatie en/of overleg/adviesrecht, zodat verhuurders c.q. eigenaren met huurders in gesprek moeten over verduurzamingswerkzaamheden aan complexen;