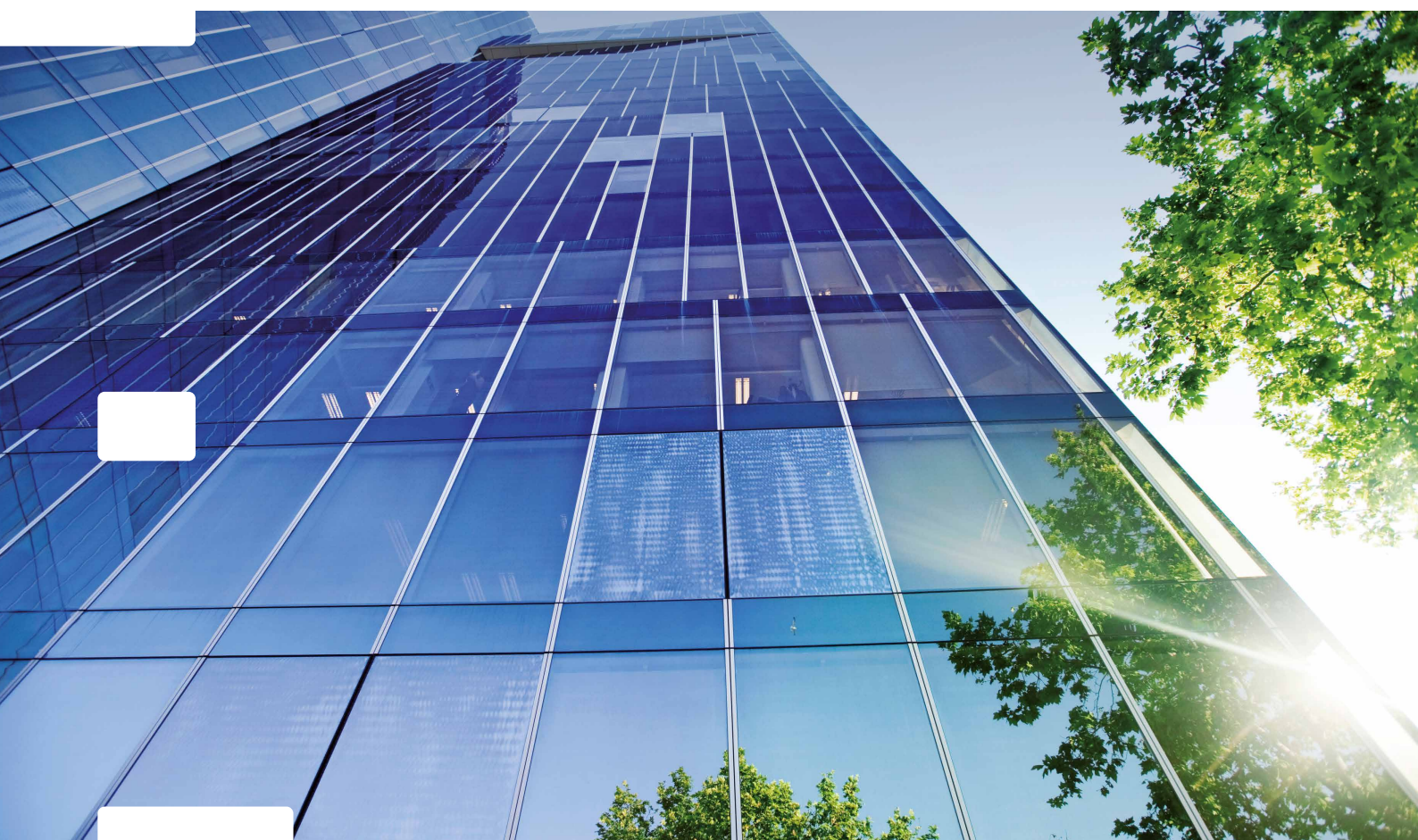


# Duidelijkheid over verdeling van warmtekosten

NEN 7440



# Duidelijkheid over de verdeling van warmtekosten

NEN 7440 voor warmtekostenverdeling in gebouwen met een gemeenschappelijke energie-installatie is in 2021 opnieuw bekeken. Warmteleveranciers worden in de Warmtewet aanbevolen de norm te gebruiken. Dit geldt voor alle leveranciers, het maakt daarbij niet uit of de warmte wordt geleverd onder de Warmtewet of niet. De norm geldt dus ook voor verhuurders zoals corporaties en Verenigingen van Eigenaren (VvE).



Het is belangrijk dat zoveel mogelijk partijen het eens zijn met de norm. Daarom hebben veel partijen meegewerkt aan het maken van de norm. Niet alleen bedrijven die de warmteafrekening maken of de meetapparatuur leveren, maar ook partijen die opkomen voor de belangen van bewoners, zoals de Woonbond.

## Waarom een norm voor warmtekostenverdeling?

Als bewoner van een woning in een appartementen-gebouw of flat heeft u meestal geen eigen verwarmings-installatie of eigen cv-ketel. Uw woning wordt verwarmd door een gemeenschappelijke installatie, bijvoorbeeld een gasketel. Deze staat niet in de woning, maar in een ketelhuis op het dak of op de begane grond. Vanuit het ketelhuis lopen de leidingen dan naar de woning. Zo krijgt u warmte voor de radiatoren en voor het water. De verwarmingskosten worden gezamenlijk door alle bewoners betaald, dit gaat dus anders dan bij een eigen cv-ketel. De ketel is meestal van de verhuurder of bijvoorbeeld van de Vereniging van Eigenaren.

Maar niet iedereen verbruikt evenveel warmte. Daarom is een eerlijke verdeling die rekening houdt met het individuele verbruik van de kosten belangrijk. Die verdeling moet eerlijk gebeuren en hoe dat werkt moet duidelijk zijn voor iedereen. Sinds kort is daar een norm voor: [NEN 7440](#) 'Kostenverdeelssystematiek bij warmtelevering

- Eisen voor de toepassing bij collectieve warmtelevering'. De norm bestaat al langer, maar is in 2021 opnieuw bekeken en is weer helemaal up-to-date.

Veel Verenigingen van Eigenaren hebben afgesproken hoe de kosten van de warmtelevering worden verdeeld. Dit staat in de splitsingsakte. Eerst was het zo dat de manier van verdeling in de akte boven de norm ging, maar vaak werd er al wel naar de vorige versie van de norm verwezen. Nu staat in de toelichting van de Warmtewet dat het gebruik van de norm aanbevolen wordt.

In de norm, NEN 7440, staat welke warmtekosten voor verdeling in aanmerking komen. Er staat ook in welke keuzes de warmteleverancier in samenspraak met de bewoners voor de verdeling moeten maken. Dit is afhankelijk van de installatie in het gebouw. En in de norm staat hoe bewoners kunnen omgaan met afwijkingen en klachten. Door de norm toe te passen, is er minder kans op discussie tussen warmteleverancier of verhuurder en de bewoners. De norm is in de eerste plaats bedoeld voor leveranciers, verhuurders en bedrijven die de warmte leveren en de afrekeningen maken.



Maar is ook voor huurders en eigenaren die meer willen weten over de warmtekostenverdeling.

### **Collectieve warmtelevering is duurzaam**

Collectieve warmtelevering gebeurt via een kleinschalig warmtenet in het gebouw. Dat heet het in pandig net. Tot een paar jaar terug werd de collectieve installatie in een flatgebouw meestal weggehaald en kreeg elk appartement een eigen cv-ketel. Hiervoor moesten de warmwaterleidingen in de woning worden aangepast en er moest in elke woning plek zijn voor een ketel. Bewoners hadden het er meestal voor over, omdat er in het in pandig net soms veel warmteverlies was. Hierdoor was de energierekening hoog en de afrekening leverde regelmatig discussie op. Verhuurders die warmte leverden, wilden vanwege de rompslomp liever niet meer verplicht met elke bewoner individueel afrekenen. Collectieve verwarming leek dus uit de tijd.

Nu kijkt de samenleving heel anders naar collectieve installaties. Want de energietransitie komt op gang en er is behoefte aan duurzame energie. En de overheid wil van het Gronings (aard) gas af. De warmtenetten zijn hierbij belangrijk. Verduurzaming kan bijvoorbeeld door het in pandig net van een flat aan te sluiten op stadsverwarming. Maar soms kan dat niet of is het beter om de collectieve installatie te verduurzamen, bijvoorbeeld door deze te vervangen door een collectieve warmtepomp. De ketel blijft dan soms nog even als back-up staan. Verder is het zo dat je collectieve installaties veel makkelijker en goedkoper

kunt verduurzamen dan individuele ketels. Zo is er dus weer toekomst voor collectieve installaties.

Hierbij is het wel belangrijk dat de afrekening van de warmtekosten eerlijk en transparant is, zodat de bewoners het begrijpen en erachter kunnen staan. Inmiddels weten we ook dat installaties vaak beter ingeregeld kunnen worden, wat flink kosten kan besparen. NEN 7440 helpt om een duidelijke afrekening te maken. De norm is ook van toepassing op installaties die nog niet verduurzaamd zijn.

### **Warmtekosten verdelen: Hoe werkt het?**

Warmte leveren kost geld. Als er maar één huurder of gebruiker is, dan is het duidelijk voor wie alle kosten zijn. Maar als er meerdere gebruikers in een gebouw zijn, dan moeten de kosten worden verdeeld. Bijvoorbeeld tussen de huurders in een flat van een corporatie, tussen bedrijven en huurders in een gebouw van een verhuurder of tussen de eigenaren-bewoners in een flat van een VvE. In NEN 7440 staat hoe de warmtekosten eerlijk en transparant kunnen worden verdeeld. De norm gaat niet over situaties waarop de tarieven die vallen onder de Warmtewet van toepassing zijn. Daarvoor stelt de Autoriteit Consument & Markt (ACM) jaarlijks de maximumtarieven vast.

Bij de levering van warmte en bij de afrekening zijn meerdere partijen betrokken:

- De energieleverancier die de warmte voor de flat of de energie voor de collectieve installatie levert.
- De eigenaar van de installatie in het gebouw die de warmte levert, bijvoorbeeld de verhuurder of de VvE.
- Het bedrijf dat de meters plaatst, onderhoudt en de meterstanden afleest.
- De partij die de afrekening maakt. Vaak gaat dat via de verhuurder, de beheerder of het warmtekosten-verdeelbedrijf.

Bij warmtekostenverdeling is het belangrijk om zo nauwkeurig mogelijk te meten wat iedere afnemer verbruikt. Daarom is het wettelijk verplicht om meters te plaatsen waar dat technisch kan en niet extra geld kost. Dat is belangrijk, omdat je het plaatsen van meters kunt terugverdienen door te besparen met ander stookgedrag. Technisch mogelijk betekent dat als er geen individuele warmtemeter in een woning geplaatst kan worden omdat het warme water voor verwarming via meerdere stijgleidingen wordt aangevoerd, er kostenverdelers moeten worden geplaatst. Ook moet er achter de ketel of achter de centrale aansluiting op het warmtenet worden gemeten hoeveel warmte er in totaal wordt geleverd.

Een warmtemeter meet, net als een gas- of elektriciteitsmeter, precies de hoeveelheid geleverde warmte in GJ of in MWh. De warmtemeter zit altijd achter de ketel of bij de ingang van de woning en heet ook wel Gigajoule-meter.

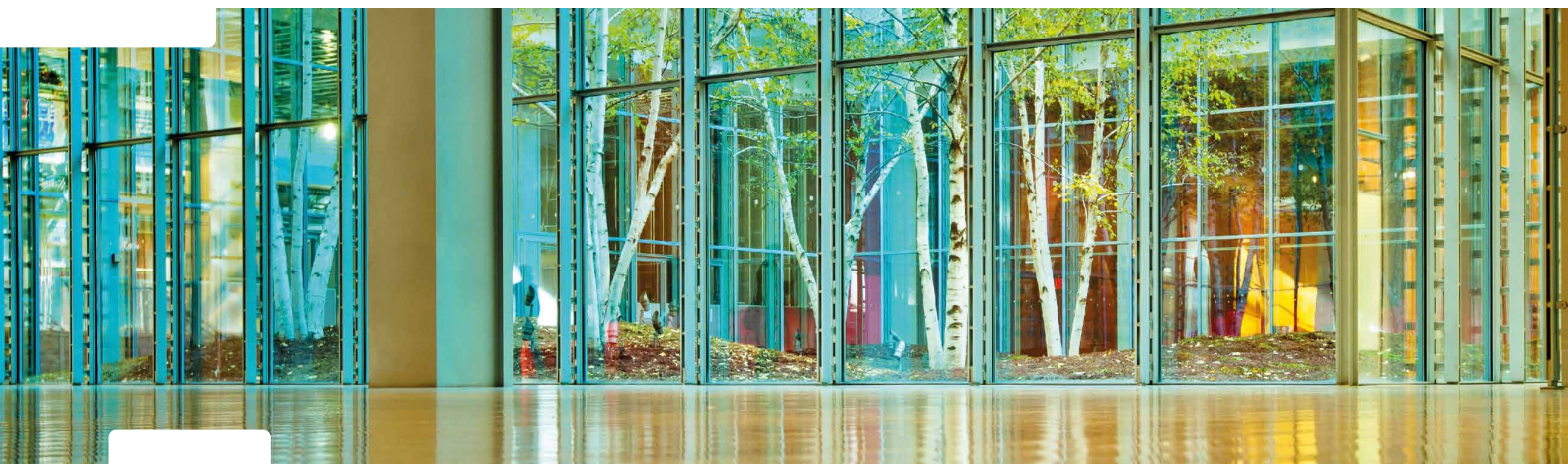
Voor een warmtemeter moeten de warmwaterleidingen op één plaats de woning binnenkomen. Maar in oudere flats zitten vaak stijgleidingen. Deze leidingen lopen van boven naar onder, vaak langs de gevel en gaan door meerdere flats. En de radiatoren zijn op verschillende

stijgleidingen aangesloten. Het kost dan veel geld om de leidingen in de woning te verplaatsen naar een centraal punt. Daarom wordt een kostenverdelers gebruikt. Dit is een apparaat die de hoeveelheid warmte, die wordt geleverd, berekent en registreert in eenheden. Warm tapwater kan als dit via een aparte leiding gaat gewoon met een watermeter worden gemeten.

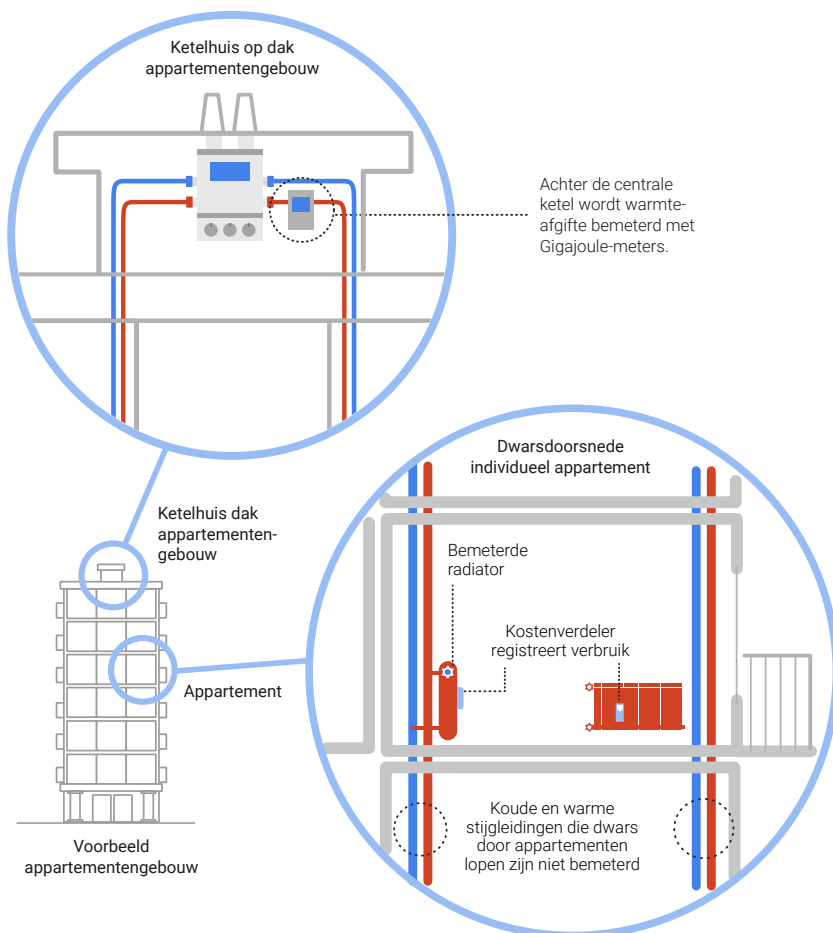
#### Over welke kosten gaat het?

Dit is eigenlijk heel simpel. Er is een installatie nodig die de warmte levert. Daar zijn vaste kosten aan verbonden zoals afschrijving en onderhoud. Voor het leveren van energie aan een gebouw, bijvoorbeeld gas of elektriciteit voor de installatie, moet vastrecht worden betaald. Voor het opwekken van de warmte is vervolgens gas of elektriciteit nodig. Ook pompen en regelapparatuur verbruiken stroom. In de tabel hieronder vindt u de vaste en variabele kosten:

Vaste kosten	Variabele kosten
Afschrijving collectieve installatie	Gaskosten of waar dat van toepassing is (bij warmtepompen) elektriciteitskosten
Onderhoud collectieve installatie	
Vastrecht gas (en eventueel elektriciteit)	
Elektriciteitsverbruik pompen	
Collectieve warmtemeter	
Individuele meet- en afrekenkosten	
Administratiekosten	
Meetkosten	



## Bemetering warmte in appartementgebouw



Als de warmte die wordt geleverd volgens het huurrecht onder de servicekosten valt, dan mogen de kosten voor afschrijving en onderhoud niet doorberekend worden. Want deze kosten maken onderdeel uit van de huur.

De vraag is hoe je de vaste kosten en variabele kosten gaat verdelen over de bewoners. Wat verdeel je op basis van verbruik en wat verdeel je volgens een vaste verdeelsleutel zoals de oppervlakte van de woning?

Sommige wooncomplexen of VvE's verdelen alle kosten volgens een vaste verdeelsleutel. Dit lijkt misschien eerlijk, maar de gebruikers die weinig stoken betalen dan eigenlijk mee aan de rekening van de mensen die veel stoken. En als je zelf minder gaat stoken, levert het je ook nog eens niets op. De kosten blijven gelijk. Alleen als iedereen minder gaat stoken, gaat iedereen minder betalen. Of is het eerlijker om alle warmtekosten af te rekenen op basis van de gemeten warmte of geregistreerde eenheden? Met andere woorden alle kosten variabel afrekenen. Maar dan is het ook niet helemaal eerlijk. Want er zijn ook vaste kosten. Het is niet eerlijk dat die alleen zijn voor de gebruikers die gemeten verbruik hebben.

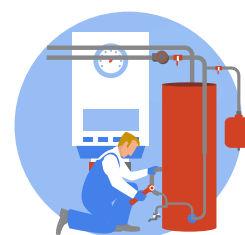
Tenslotte kan iedereen warmte geleverd krijgen. Een individuele cv-ketel met een gasaansluiting kost ook geld, ook al staat die uit. Daarnaast hebben – in gebouwen waar stijgleidingen zitten – de mensen die vlakbij de ketel wonen, vaak genoeg aan de warmte die wordt afgegeven door de stijgleidingen. Dit noem je leidingafgifte. Ze hoeven de radiatoren niet aan te zetten om het toch warm te hebben. Deze warmte kan alleen niet worden gemeten.

Daarom is er bij NEN 7440 voor gekozen, dat een deel van de variabele kosten wordt meegenomen als vaste kosten. Dit wordt bij de overige vaste kosten opgeteld en daarna volgens een vaste verdeelsleutel verdeeld. Voor de verdeling van de kosten wordt onderscheid gemaakt tussen de kosten voor de warmte voor verwarming en voor het tapwater.

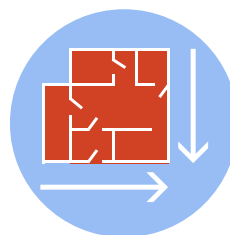
In de norm staat hoe je een eerlijke en onderbouwde verdeling van de variabele kosten kunt maken.



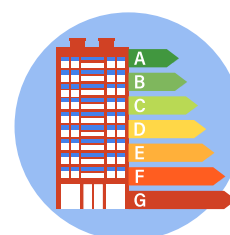
Stookgedrag  
inwoner



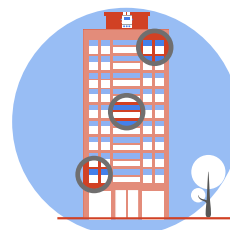
Goed inregelen warme  
installatie beheerder



Oppervlakte  
appartement



Is woning  
geïsoleerd



Ligging appartement  
in gebouw

### Vaste en variabele kosten verdelen

Bij het verdelen van de vaste kosten wordt eerst gekeken welke kosten vast zijn en daarna naar een manier om deze te verdelen. Een deel van de variabele kosten voor verwarming wordt gezien als vast. Bijvoorbeeld om de warmteafgifte door stijgleidingen te corrigeren. Maar dit kan ook gelden voor warmteafgifte door leidingen elders in het gebouw: in de onderbouw, het trappenhuis of in gemeenschappelijke ruimten. Hoe die verdeling moet zijn, hangt onder meer af van de leidingen buiten de woningen en of die geïsoleerd zijn. Hoe beter de leidingen in bijvoorbeeld de onderbouw geïsoleerd zijn, des te meer warmte komt er in de woningen of units. In de norm staan tabellen hoeveel procent van de variabele kosten als vaste kosten moet worden gerekend bij de toepassing van verschillende meters en verschillende mate van isolatie.

De vaste kosten worden doorberekend aan alle bewoners. Als alle woningen even groot zijn, kan dat hoofdelijk per bewoner. Als dit erg verschilt, kun je de verdeling maken op basis van het aantal m<sup>2</sup> van een woning.

Je kunt corrigeren voor warmteafgifte door leidingen. Maar je kunt soms ook corrigeren voor de ligging in het gebouw. In de norm staat het advies om dit zo min mogelijk te doen en vooral de reden voor liggingscorrecties weg te nemen. Bijvoorbeeld door het gebouw goed te isoleren. Zodat een woning onder het dak niet veel meer warmte nodig heeft dan een appartement in het midden van een flatgebouw.

Het overgebleven (grootste) deel van de variabele kosten wordt verdeeld op basis van de gemeten warmte van de warmtemeters of op basis van de geregistreerde eenheden van de kostenverdelers. Het principe voor de verdeling is in beide gevallen hetzelfde. Iedere bewoner betaalt dus naar eigen verbruik. Het maakt hierbij niet uit of de verdeling gebeurt op basis van de gemeten GJ (gigajoule) of op basis van de registreerde eenheden.

De kosten voor het meten worden apart in rekening gebracht. Soms is dat voor alle bewoners gelijk, soms wordt er onderscheid gemaakt als het ene appartement meer kostenverdelers heeft dan een ander appartement.

### Hoe krijg je de energierekening omlaag?

Een deel van de afrekening bestaat uit vaste kosten. Door zuinig te stoken, kan de gebruiker de energierekening omlaag krijgen. Maar het is ook goed om te kijken naar de technische installatie of om de gevel of het dak te isoleren. HR++glas scheelt bijvoorbeeld veel en geeft bovendien meer comfort in de woning.

Het helpt ook als je de leidingen die door het gebouw lopen, isoleert. Zeker bij leidingen voor het warm tapwater bespaart dit veel energie. Deze leidingen zijn meestal erg warm, ook in de zomer, omdat het warme water – om legionella te voorkomen – regelmatig tot 60 graden verwarmd moet worden.

Vanaf maart 2020 is het verplicht om de installatie in te regelen als deze wordt vervangen of vernieuwd. Dat betekent dat elke radiator de juiste hoeveelheid warm water moet krijgen. Dus niet teveel waardoor de radiator te heet wordt en de leidingen gaan suizen. En ook niet te weinig waardoor het niet warm genoeg wordt in de woning. Goed inregelen bespaart energie. Hiervoor zijn wel aanpassingen aan de radiatoren en de installatie nodig, maar dit verdient zich snel terug.



Als er maatregelen worden getroffen, kan het nodig zijn om de uitgangspunten voor het verdelen van de warmtekosten bij te stellen. Bijvoorbeeld als de leidingen geïsoleerd worden.

### Een duidelijke afrekening van energiekosten

In NEN 7440 staat waar de afrekening van energiekosten aan moet voldoen. Er zijn wettelijke eisen, zodat een bewoner weet wat de kosten zijn, hoe dit wordt verdeeld en wat de bijkomende kosten zijn. En tegenwoordig zijn de meters steeds vaker op afstand uit te lezen. Zo kan een bewoner altijd bekijken hoeveel warmte er is verbruikt. De warmtekostenverdeelbedrijven hebben hiervoor speciale apps gemaakt.

### Over NEN

Goede afspraken over producten, diensten en werkwijzen zijn belangrijk. Is veiligheid in het geding, dan zijn ze zelfs van levensbelang. Zoals afspraken over speeltoestellen, woningen, ontruimingsplannen en cyber security. In Nederland is NEN al ruim 100 jaar het centrum van normalisatie. NEN helpt bedrijven en andere partijen om onderling heldere en toepasbare afspraken te maken. NEN vertegenwoordigt ook Nederlandse bedrijven en partijen om samen met centra in andere landen afspraken te maken op Europees en zelfs internationaal niveau.

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

**Bezoekadres**

Vlinderweg 6  
2623 AX Delft

**Postadres**

Postbus 5059  
2600 GB Delft

