

Een week douchen op één vuilniszak

In Rotterdam worden hele stadsdelen verwarmd met de restwarmte van een afvalverbrandingsinstallatie in de haven. Een buizenstelsel van 26 kilometer leidt de warmte naar de stad. Om deze Nieuwe Warmteweg als geheel te registreren, rekenden Tom van Duuren en Cindy van Liempdt ook de pompinstallatie tot het netwerk. 'Wij rekken het begrip "kastje" gewoon een beetje op.'

TEKST Tatiana Scheltema | FOTO'S Truus van Gog

Heb je éné idee hoe vaak je kunt douchen op één zak afval?', vraagt notaris Tom van Duuren van Clifford Chance, gniffelend van de voorpret. 'Eh, nee. Geen flauw idee. Met haren wassen erbij, drie misschien?' 'Zeven!' roept hij triomfantelijk. 'Dat is de winst die je maakt door warmte direct om te zetten in stoom en die te gebruiken voor

stadsverwarming. Het is veel efficiënter dan dat je die warmte eerst omzet in elektriciteit.'

STADSVERWARMING

Van Duurens enthousiasme voor het project, waar hij, kandidaat-notaris Cindy van Liempdt en notarieel medewerker Wiebe de Vries het afgelopen jaar aan werkten, is aanstekelijk. Het is een typisch Rotterdams project: megalomaan, innovatief en van een verbluffende eenvoud. Met de warmte die vrijkomt bij de

'Het één werkt niet zonder het ander. Dus is het WAS te vatten onder de definitie van een netwerk'





Cindy van Liempdt en Wiebe de Vries bij het warmteafdrachtstation

afvalverbranding in het havengebied wordt water tot 120 graden verhit. Die stoom wordt vervolgens door een 26 kilometer lange pijpleiding teruggepompt naar de stad en gedistribueerd als stadsverwarming, waarop 50.000 huishoudens en bedrijven in Rotterdam-Zuid kunnen worden aangesloten – het Maasstad Ziekenhuis bijvoorbeeld draait al een jaar volledig op het systeem.

De Nieuwe Warmteweg is onderdeel van het *Rotterdam Climate Initiative*, een reeks milieuvriendelijke maatregelen waarmee de havenstad de uitstoot van CO₂ en andere gasen in 2025 wil terugbrengen tot de helft van het huidige niveau. Met de inzet van restwarmte als stadsverwarming wordt de jaarlijkse CO₂-uitstoot van de havenstad gereduceerd met zo'n 80.000 ton.

ZAKELIJK RECHT

Dat het Amsterdamse kantoor Clifford Chance bij het Rotterdamse project werd betrokken, ligt op het eerste gezicht niet erg voor de hand. 'Het is inderdaad weinig bekend dat wij als internationaal kantoor ook infrastructurele projecten doen', vertelt Van Duuren. 'Daarnaast hadden wij al langer een goede relatie met onze cliënt, Warmtebedrijf Rotterdam.'

Voor de aanleg van het systeem was een forse investering nodig. De gemeente Rotterdam, die voor 88 procent aandeelhouder is in het Warmtebedrijf, investeerde ruim 140 miljoen, deels uit eigen vermogen. De rest moest worden opgehaald bij de bank. 'De vraag was dus om de Nieuwe Warmteweg van een zakelijk recht te voorzien, zodat er een hypotheek op kon worden gevestigd.'

NETWERK

De eerste logische gedachte was om opstalrechten te vestigen, vertelt Van Duuren. 'Het leidingensysteem dat warm water heen- en koud water terugvoert, is aangesloten op een enorme warmtewisselaar, het zogeheten warmteafdrachtstation (WAS), dat naast de verbrandingsinstallatie van AVR Rozenburg was gebouwd.'

Maar het vestigen van een opstalrecht lukte niet zomaar – eerder uitgegeven rechten aan

andere partijen stonden dat in de weg. Op de details van die verhoudingen gaan de notarissen liever niet in. 'Het komt erop neer dat we iets anders moesten verzinnen', zegt Cindy van Liempdt.

Dus besloten ze het systeem in zijn geheel te registreren als een netwerk. 'Daarvoor heb je de eigenaar van de grond helemaal niet nodig. Sterker nog, dat was wat de wetgever voor ogen had met deze wetgeving: dat je als netwerkbeheerder niet iedereen die een deel van de grond heeft waar jij je leiding in legt om een handtekening hoeft te vragen.'

AANEENGESLOTEN SYSTEEM

Maar wat te doen met dat enorme, bovengrondse warmteafdrachtstation? Van Duuren: 'Bij een netwerk denk je toch meestal aan een stelsel van pijpen, kabels of leidingen. Met misschien ergens ertussen een transformatorkastje.' Voor een antwoord op de vraag of het warmteafdrachtstation al dan niet tot het netwerk gerekend kon worden, doken ze in de wetsgeschiedenis. Daar werden ze weinig wijzer van. Van Duuren: 'Er staat wel iets over antennes op gebouwen, maar weinig over waar precies de grens ligt. Dit voorbeeld is natuurlijk ook uniek. De Nieuwe Warmteweg bestond nog helemaal niet toen de regel werd ingevoerd.'

Enig houvast vonden ze bij het criterium dat een netwerk een aaneengesloten systeem dient te zijn. Van Duuren: 'Kun je bijvoorbeeld zeggen dat het WAS een eigen functie heeft, dat los van die pijpleidingen die erop zijn aangesloten kan functioneren, of andersom? Nou, dat is niet zo. Het één werkt niet zonder het ander. Dus is het WAS, naar ons idee, te vatten onder de definitie van een netwerk.'

TEKENING

Of het Kadaster ook meeging in die interpretatie was nog even de vraag. Van Duuren: 'Het is, zeg maar, geen alledaags verhaal als je ineens met zo'n heel groot warmteafdrachtstation komt aanzetten.' Van Liempdt: 'Wij rekken het begrip "kastje" gewoon een beetje op. Want wat is het verschil tussen een kastje en een enorme pompinstallatie als het één

zonder het ander niet kan functioneren?' Daar bleek, ook door het Kadaster, geen speld tussen te krijgen. De volgende horde was om een tekening aan te leveren waarop het netwerk, mét daarop het bovengrondse gedeelte, duidelijk zichtbaar werd. In een eerdere fase – van het vestigen van een opstalrecht – was al een technisch tekenbureau ingeschakeld om de begrenzingen van het gebouw uit te meten. Van Duuren: 'Bij een normale netwerkregistratie is zo'n tekening weinig anders dan een lijn op de kaart. Maar in dit geval moest het natuurlijk veel gedetailleerder: via de beschrijving erbij geven we aan hoe de constructie is verbonden met het geheel.'

'Dat was nog best een onderneming, die tekening was natuurlijk enorm. We hebben daar veel hulp bij gekregen van het Kadaster', vult Van Liempdt aan. 'Dat was heel prettig samenwerken. Uiteindelijk hebben ze zelf die tekening moeten maken, zodat hij voldeed aan de inschrijvingseisen.'

GEITENWOLLENSOKKEN

Niet alleen de juridische noviteit, ook de maatschappelijke relevantie maakt dat je met veel plezier werkt aan een project als dit, vindt Van Duuren. 'Van schonere lucht worden we allemaal beter. Daarnaast denk ik dat we op het gebied van innovatie van juridische dienstverlening nog een hele weg te gaan hebben, en dat we van dit soort bedrijven heel veel kunnen leren. Hoe kunnen we ze nog beter van dienst zijn? Die manier van denken heeft voor mij de toekomst.'

Van Liempdt sluit zich daarbij aan. 'Duurzaamheid klinkt misschien een beetje als geitenwollensokken, maar die kwalificatie kan er wat mij betreft wel af. Het is allang *big business*, er wordt gewoon heel veel geld mee verdiend. Dit is de toekomst, en daar moeten we ons nú mee bezighouden. Het is belangrijk dat je dit soort ontwikkelingen goed volgt, omdat je je cliënt dan beter begrijpt, en hun zaken beter kunt doen. Want er zijn ook juridische consequenties aan verbonden.' ■