

## De Warmtewet en de afrekening van de levering van warmte

### Inleiding

In de praktijk blijkt dat de manier waarop de tarieven voor stadsverwarming nu worden geregeld, niet werkbaar is. Er waren veel klachten van gebruikers in gebieden met stadsverwarming waar sprake was van een monopolie van de warmteleverancier.

Volgens de nota van wijziging van de Warmtewet van 28 juni 2017<sup>1</sup> kan een college van burgemeester en wethouders een gebied aanwijzen als een gebied waar geen gastransportnet wordt aangelegd of uitgebreid indien zich in dat gebied een warmtenet als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Warmtewet, of een andere energie-infrastructuur bevindt of gaat bevinden die kan voorzien in de verwachte warmtebehoefte in het aan te wijzen gebied.

Consumenten dachten veel meer kwijt te zijn dan bewoners van vergelijkbare woningen met een gewone gasgestookte cv-installatie. Voor bewoners met stadsverwarming, blokverwarming of collectieve duurzame warmte zoals warmte-koudeopslag (WKO) of een collectieve warmtepomp komt er daarom een maximumtarief voor de warmte die zij afnemen.

Als de gebruiker van een bepaald systeem wenst te wijzigen (van bijvoorbeeld warmtelevering naar gaslevering) is dat vaak niet mogelijk en als het al mogelijk is, dan zit de gebruiker vaak toch verbonden aan één bepaalde leverancier. Volgens de memorie van toelichting behorend bij de Warmtewet is deze wet bedoeld om de verbruikers te beschermen tegen te hoge tarieven (consumentenbescherming). Bovendien is de wet ook bedoeld om de verbruikers leveringszekerheid te bieden.<sup>2</sup>

Uit de inleiding van de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 blijkt de Warmtewet ook een middel te zijn in het kader van de beperking van de CO<sup>2</sup>-uitstoot. De verwachting is dat gas als bron van verwarming een minder dominante rol in zal gaan nemen en dat nieuwe verwarmingsbronnen belangrijker zullen worden. Er wordt in dit stuk met name verwezen naar de potentie van collectieve verwarming als vervanging van aardgas voor warmtegebruik, met name in situaties waar andere warmteoplossingen geen kosteneffectief alternatief bieden om tot CO<sup>2</sup>-reductie te komen.

De wet is in werking getreden vanaf 1 januari 2014. Het voorstel tot Wijziging van de Warmtewet is op 3 juli 2018 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 11 juli 2018 heeft de minister ook het bijbehorende Ontwerpbesluit tot wijziging van het Warmtebesluit aan de Tweede Kamer gezonden. Dit nauwelijks 5 jaar na inwerkingtreding wordt deze wet al weer helemaal omgegooid. Naar verwachting zal de nieuwe regeling vanaf 1 januari 2019 in werking treden. Er moeten hierbij wat "slagen om de arm" worden gehouden. De Warmtewet is een energiewet en regelde in beginsel levering van warmte aan consumenten (eindgebruikers). Door de wijzigingen wordt dit standpunt deels losgelaten. Dit betekent dat de afrekening voorschotberekening voor 2014 in overeenstemming moet zijn met de maximumprijs uit de Warmtewet. De leverancier is op grond van artikel 40 Warmtewet gehouden de warmtenetten die hij exploiteert zo spoedig mogelijk na 1 januari 2014 aan te melden bij de Autoriteit Consumenten en Markt (ACM). Vanaf 1 januari 2014 moet de afrekening van warmte plaatsvinden conform de regels van de Warmtewet.

Na de inwerkingtreding van de Warmtewet deden zich bezwaren van onder meer de verhuurder en de VvE's voor. De wetgever heeft daarom besloten deze regeling aan te passen en verhuurder van blokverwarming en VvE's van Warmtewet uit te sluiten (artikel 1a Warmtewet). De bezwaren worden onderstaand uitgewerkt.

Warmteleveranciers (van bijvoorbeeld stadsverwarming) en beheerders van warmtenetten hebben een monopoliepositie ten opzichte van de afnemers (verbruikers). Doorgaans worden in bepaalde woonwijken de energienetten beheerd door één leverancier en één netbeheerder voor de levering van warmte. De gebruiker zal doorgaans niet kunnen switchen van de ene naar de andere warmteleverancier. Als de gebruiker van een bepaald systeem wenst te wijzigen (van bijvoorbeeld warmtelevering naar gaslevering) is dat vaak niet mogelijk en als het al mogelijk is, dan zit de gebruiker vaak toch

<sup>1</sup> Nota wijziging Warmtewet 28 juni 2017, vergaderjaar 34 723, nr. 5.

<sup>2</sup> Wijziging van de Warmtewet, nota naar aanleiding van het verslag, 32 839, nr.7.

~~verbonden aan één bepaalde leverancier. Volgens de memorie van toelichting behorend bij de Warmtewet is deze wet bedoeld om de verbruikers te beschermen tegen te hoge tarieven. Bovendien is de wet ook bedoeld om de verbruikers leveringszekerheid te bieden.~~

De in de Warmtewet genoemde verplichtingen rusten in beginsel op alle personen die warmte leveren aan kleinverbruikers. Na inwerkingtreding van de Warmtewet bleek evenwel dat de oorspronkelijke uitgangspunten van de wet voor een aantal leveranciers en groepen kleinverbruikers van warmte niet kloppen. In het kader van de herziening van de Warmtewet is daarom opnieuw goed bezien welke groepen de wet beoogt te beschermen en wat de beste manier is om deze bescherming te bieden. Uit de evaluatie van de Warmtewet is gebleken dat de Warmtewet met name voor situaties van blokverwarming meerdere knelpunten met zich brengt, hetgeen overeenstemt met eerdere meldingen door betrokken partijen. Sinds de inwerkingtreding van de Warmtewet is voor huurders en verhuurders een verwarrende situatie ontstaan omdat op de levering van warmte als onderdeel van de huurovereenkomst zowel de bepalingen van het huurrecht van toepassing zijn, als de bepalingen van de Warmtewet. Deze situatie wordt door de betrokken partijen als onwenselijk ervaren.<sup>3</sup>

Verhuurders en VvE's waren op grond van de Warmtewet warmteleverancier in de zin van de Warmtewet geworden. Dit betekende dat zij gebonden waren aan de taken en verplichtingen die uit de Warmtewet voortvloeien. Beide partijen gaven aan dat zij als gevolg hiervan geconfronteerd werden met hoge en disproportionele administratieve lasten en extra kosten.

Verhuurders gaven voorts aan dat zij de kosten die zij maken voor levering van warmte niet altijd in rekening kunnen brengen bij hun huurders. Verhuurders hebben veelal een aansluiting die groter is dan 100 kW en genieten diensgevolge niet de bescherming die de Warmtewet biedt (omdat die beperkt is tot verbruikers met een aansluiting van maximaal 100 kW). Zij kunnen voor de levering van warmte dan ook een hogere prijs in rekening gebracht krijgen dan de maxumprijs en hebben bovendien zelf ook nog kosten. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten voor het onderhoud van het in pandig warmtenet.

Verhuurders zijn als warmteleverancier op hun beurt echter wel gehouden niet meer dan de maxumprijs in rekening te brengen bij hun huurders. Huurders gaven op hun beurt aan sinds de inwerkingtreding van de Warmtewet geconfronteerd te worden met hogere kosten voor de levering van warmte dan voorheen. Ook hier is gebleken dat de keuze om deze groep huurders te beschermen op grond van de Warmtewet op een onjuist uitgangspunt is gebaseerd. Hoewel huurders die warmte afnemen van hun verhuurder wel als gebonden verbruikers aan te merken zijn, zij hebben immers niet de ruimte om te kiezen voor een andere invulling van hun warmtebehoefte, worden zij op grond van de bepalingen van het huurrecht reeds beschermd tegen machtsmisbruik van de warmte leverende verhuurder. Deze gebonden verbruikers hebben de bescherming die de Warmtewet biedt derhalve niet nodig. Zoals aangegeven beoogt de Warmtewet een betrouwbare en betaalbare warmtevoorziening voor kleinverbruikers tegen redelijke voorwaarden en een daarbij behorende goede kwaliteit van dienstverlening te verzekeren.

Wanneer warmtelevering onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst biedt het huurrecht de huurders deze bescherming ook. De kosten van warmtelevering kunnen namelijk aangemerkt worden als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten in de zin van artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

De door het huurrecht geboden bescherming is niet volledig identiek aan de bescherming die de Warmtewet kleinverbruikers biedt, maar de doelen die worden nagestreefd met de instrumenten van de Warmtewet, worden voor deze categorie huurders ook bereikt via het huurrecht. Er zijn uiteindelijk twee punten waarop de door het huurrecht geboden bescherming afwijkt van de door de Warmtewet geboden bescherming. Dit betreft ten eerste de door de Warmtewet geboden prijsbescherming. De Warmtewet maximeert de kosten die voor de levering van warmte in rekening

---

<sup>3</sup>Wijziging van de Warmtewet (wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet), memorie van toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2016–2017, 34 723, nr. 3, pagina

gebracht mogen worden op een op grond van de Warmtewet door de Autoriteit Consument en Markt vast te stellen prijs. Deze maximumprijs is voor een groot deel van de kosten gebaseerd op een gasreferentie (de kosten die de gemiddelde gebruiker van gas betaalt) en voor een ander deel op de kosten die de gemiddelde gebruiker van warmte maakt. Het huurrecht kent ook een prijsbescherming voor kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, maar deze bescherming is gebaseerd op de redelijkheid van kosten.

Het huurrecht biedt huurders van sociale woonruimte de mogelijkheid om zich met conflicten omtrent servicekosten te wenden tot de Huurcommissie. Ook dit is een laagdrempelige vorm van geschilbeslechting. Ook omvat de mogelijkheid van geschilbeslechting door de Huurcommissie niet alle conflicten die kunnen voortvloeien uit een overeenkomst tot levering van warmte. Voor andere conflicten dan conflicten over de kosten van levering van warmte zullen huurders van sociale woningen zich onder meer moeten wenden tot de burgerlijk rechter. De huurders van geliberaliseerde kunnen niet naar de Huurcommissie en kunnen zich in ieder geval tot de rechter wenden.

De prijsbescherming in het huurrecht biedt zodoende de garantie dat warmte wordt geleverd tegen redelijke tarieven. Bij de beoordeling van de redelijkheid van kosten worden de kosten die de verhuurder zelf maakt als uitgangspunt genomen.<sup>4</sup>

Indien VvE's en verhuurders die warmte doorleveren aan hun leden of huurders een aansluiting van minder dan 100 kW hebben, vallen zij volgens de oude regeling (= de regeling voor de voorgestelde wijzigingen van 3 juli 2018) al onder de Warmtewet. Dit betekent dat zij de bescherming van de maximumprijs op grond van de Warmtewet genieten. Wanneer de huurcommissie of de rechter de redelijkheid van de kosten die zij aan hun leden of huurders in rekening brengen toetsen, vormt de prijs die de VvE's en verhuurders betalen voor de geleverde warmte het uitgangspunt voor die toets. Indirect genieten de leden van de VvE en de huurders daarmee de maximumprijsbescherming van de Warmtewet. Dit wetsvoorstel<sup>5</sup> beoogt deze bescherming uit te breiden door VvE's die warmte doorleveren aan hun leden en verhuurders die warmte als onderdeel van de huurovereenkomst doorleveren aan hun huurders, met een aansluiting van meer dan 100 kW ook onder de reikwijdte van de Warmtewet te brengen. Zodoende genieten ook in deze gevallen leden en huurders (indirect) de bescherming van de maximumprijs.<sup>6</sup>

In dit hoofdstuk richt ik mij op de rol van de verhuurder, die warmte aan haar huurders levert. De verhuurder die warmte ten behoeve van de individuele woonruimte van haar huurder levert wordt voor de Warmtewet als leverancier van energie en niet als verhuurder aangemerkt als de verhuurder de Warmteovereenkomst nog van toepassing verklaart, dan geldt de regeling nog steeds tussen partijen. Ik laat dit hoofdstuk daarom nog voor de behandeling van huurzaken in stand. Dit geldt eens te meer gezien het feit dat de bepalingen omtrent de nietverplichtingen in artikel 8 en artikel 8a Warmtewet wel van toepassing blijven op VvE's die warmte leveren aan hun leden en verhuurders die warmte leveren aan hun huurders als onderdeel van de huurovereenkomst, omdat een uitzondering op deze verplichtingen strijdig zou zijn met de verplichting op grond van artikel 9 van de Energie Efficiëntie Richtlijn (2012/2012/EU).

#### *Levering van warmte*

De levering van koude valt nu niet onder de Warmtewet. Onder meer uit de evaluatie van de wet is gebleken dat het wenselijk zou zijn om dit wel te reguleren. Ook de levering van lage-temperatuurwarmte is een situatie waar de warmtewet onvoldoende rekening mee houdt.

De warmtewet is nu gericht op de temperaturen die bij de standaard stadsverwarming voorkomen. Dat is 90° C water. Dit is geschikt voor ruimteverwarming met standaard radiatoren en tapwater. Er zijn echter ontwikkelingen om die temperatuur

---

<sup>4</sup> Wijziging van de Warmtewet (wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet), memorie van toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2016–2017, 34 723, nr. 3, .pagina

6.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2016/2017, Wijziging Warmtewet (Wijziging n.a.v. de evaluatie van de Warmtewet), Wetsvoorstel 34 723, nr. 2, 22 mei 2017.

<sup>6</sup> Wijziging van de Warmtewet (wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet), memorie van toelichting Tweede Kamer, vergaderjaar 2016–2017, 34 723, nr. 3, .pagina 5 en 6.

te verlagen en er zijn systemen die een veel lagere temperatuur leveren. Deze ontwikkelingen zijn gunstig in het licht van verduurzaming van de warmtevoorziening, vanwege de lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot die ermee gepaard gaat.

De Warmtewet is van toepassing is op de levering van water ten behoeve ruimteverwarming en de verwarming van tapwater. Het gaat daarbij om de thermische energie van water. Dit heeft tot gevolg dat de temperatuur van het water dat wordt geleverd niet relevant is, slechts dat het water geleverd wordt met het doel van verwarming. Hiermee wordt tevens verduidelijkt dat de levering van koude ten behoeve van koeling niet onder de reikwijdte van de Warmtewet valt.

### Het wettelijke kader

Het wettelijke kader omtrent de levering van warmte wordt gevormd door de Warmtewet, het Warmtebesluit en de Warmteregeling.

De Warmtewet is de basis van deze regeling. Het Warmtebesluit geeft een nadere invulling van de in de Warmtewet genoemde regels. Zo zegt artikel 5 lid 5 Warmtewet dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld met betrekking tot de elementen en wijze van berekening van de maximumprijs. Het Warmtebesluit geeft in de artikelen 2 tot en met 4 de wijze van berekening van de elementen van de maximumprijs. De Warmteregeling geeft onder meer een concrete invulling van de in het Warmtebesluit weergegeven variabelen. Zo geeft de Warmteregeling in artikel 2 een weergave van de vaste kosten die worden bepaald met gebruikmaking van de formule die is opgenomen in artikel 3, eerste lid van het Warmtebesluit.

Er moet, om de gehele regeling te begrijpen, dus top-down worden gekeken naar eerst de Warmtewet, vervolgens naar het Warmtebesluit en daarna voor de concrete invulling van bedragen en percentages naar de Warmteregeling.

Ik heb de tekst aangepast aan de nieuwe regeling. Het tijdstip van invoering van deze wettelijke regeling is nog niet duidelijk. De ACM heeft op 4 mei 2018<sup>7</sup> aangegeven dat de invoering van de nieuwe Warmtewet moet worden uitgesteld. De ACM verwacht namelijk meer tijd nodig te hebben voor de uitwerking van de nieuwe wet en voor het vaststellen van nieuwe tarieven. Er vindt volgens de nieuwe regeling een differentiatie van tarieven plaats. Het ACM heeft voor de berekening van de verschillende tarieven meer tijd nodig. Verder wenst men de lagere regelgeving te verbeteren, aan te vullen en te verduidelijken. Indien de herziene Warmtewet niet in werking zal treden, blijven verhuurders nog onder de huidige Warmtewet vallen.

### De uitgangspunten

In artikel 1 van de Warmtewet worden onder meer de partijen gedefinieerd, die bij de Warmtewet zijn betrokken. Het is goed om per situatie deze begrippen goed uit elkaar te houden. Dit is met name van belang bij een grote verhuurder. De grote verhuurder kan immers in sommige gevallen als gebruiker worden aangemerkt; in andere situaties kan de verhuurder als leverancier worden aangemerkt.

In artikel 1 van de Warmtewet worden veel begrippen gedefinieerd. De belangrijkste begrippen worden hier besproken. Als in de wet Warmtewet bepaalde begrippen staan, dan is het verstandig in artikel 1 Warmtewet te kijken. De betekenis van dit begrip kan dan duidelijk worden achterhaald.

De gebruiker. was een persoon die warmte afneemt van een warmtenet en een aansluiting heeft van maximaal 100 kW. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte of bedrijfsruimte met een aansluiting van meer dan 100 kW. Veel kantoorruimten hebben ook geen aansluiting van meer dan 100 kW. Grotere zakelijk afnemers die een zwaardere aansluiting hebben dan 100 kW vallen niet onder bescherming van de Warmtewet, behoudens hierna te noemen uitzondering. Uit de toelichting bij de wet blijkt dat de wetgever in beginsel niet een apart systeem voor de groep grotere afnemers heeft willen creëren. Dit zou volgens de wetgever ten koste zou gaan van de eenvoud en transparantie van het tariefstelsel. De tarieven van de grote afnemers ontstaat doorgaans door onderhandeling op de vrije markt. Door hierna te

---

<sup>7</sup> Brief ACM d.d. 4 mei 2018, ACM/UIT/493028.

noemen uitzondering is de wetgever deels hier op terug gekomen. Het gaat dus om de aansluitcapaciteit van de gebruiker. Het is dus mogelijk dat er binnen één warmtenet zowel beschermde als niet beschermde afnemers of gebruikers voorkomen.

Er werd bovendien geen rekening gehouden of een gebruiker een verhuurder/VvE met een aansluiting van meer dan 100 kW ten behoeve van de huurders/eigenaren van appartementen was met een aansluiting van minder dan 100 kW. Dat is met de nieuwe regeling veranderd (zie artikel 5 lid 3 Warmtewet). De uitbreiding van de reikwijdte van de wet naar deze groep gebruikers is gedaan omdat deze gebruikers warmte leveren aan kleinverbruikers en als gevolg van de beperking van de reikwijdte van de warmtewet in artikel 1a niet langer worden aangemerkt als leverancier. Door deze groepen gebruikers op te nemen als gebruiker in de zin van de Warmtewet wordt mogelijk gemaakt dat de achterliggende kleinverbruikers indirect de bescherming van, met name de maximumprijs, op grond van de Warmtewet genieten.

~~Als een verhuurder zelf gebruik maakt van bijvoorbeeld een huismeesterskantoor, dan wordt de verhuurder zelf ook als gebruiker aangemerkt. Ruimtes zoals hallen en trappenhuis tellen niet mee.~~

~~Bij kleinverbruikers kan voor de referentie gassituatie gekeken worden naar gereguleerde tarieven en gemiddelde gasprijzen, maar voor grotere afnemers bestaat een dergelijke referentie van tarieven en prijzen niet. Bedoelt moet dus worden dat veel gehuurde kantoorruimten onder deze regeling zullen vallen. De RZ-bepalingen kantoorruimte zullen aangepast moeten worden, want deze bepalingen zijn niet ingericht op levering van warmte op grond van de Warmtewet.~~

Voor bewoners van een onzelfstandige woonruimte geldt dat zij niet zijn aangesloten op een warmtenet. Zij zijn aangesloten op een installatie van een gebruiker. Zij zijn dan ook niet aan te merken als gebruiker in de zin van de Warmtewet.

De leverancier. is een persoon die zich bezighoudt met de levering van warmte. Dit kan dus zijn de leverancier van stadsverwarming, maar ook de verhuurder, die via blokverwarming haar huurders via een collectief systeem van verwarming voorziet. De wet bepaalt, anders dan bij gas en elektriciteit, niet dat het net in eigendom moet zijn van de leverancier. Wanneer de warmteleverancier en de eigenaar van het net niet dezelfde (rechts)persoon zijn dan moeten er afspraken worden gemaakt over het beheer van het net. Het is voor de bepaling wie als leverancier beschouwd wordt van belang wie het exploitatierisico draagt. Het is niet van belang wie de eigenaar van een warmtenet is. De eigenaar van het warmtenet kan de exploitatie immers aan een derde uitbesteden. Als de verhuurder eigenaar is van een warmtenet, dan kan zij, wanneer de Warmtewet van toepassing blijft, bijvoorbeeld de exploitatie van haar warmtenet aan een exploitatie BV uitbesteden. Deze laatste draagt dan het risico en wordt als leverancier aangemerkt. Een door de verhuurder ingeschakeld administratiekantoor wordt niet als leverancier aangemerkt; deze loopt immers geen exploitatierisico.

Artikel 1a Warmtewet is een nieuwe regeling die door deze wijziging is ingevoerd schept de mogelijkheid dat verhuurders warmte kunnen leveren als bijkomende levering binnen het kader van de huurovereenkomst.

~~De verhuurders die onder de regeling vallen, zijn de verhuurders die warmte leveren aan collectieve installaties (bijvoorbeeld in flatgebouwen), de verhuurders die warmte leveren via warmte-koude installaties en verhuurders die warmte leveren via stadsverwarming. In artikel 1 sub L Warmtewet is een definitie opgenomen van het begrip verhuurder. Hiervoor is aansluiting gezocht bij een reeds bestaande definitie uit de Wet op het overleg huurders verhuurder (artikel 1 lid 1 sub d Wvov). Het opnemen van deze definitie werd noodzakelijk geacht in verband met de bepaling omtrent de uitzonderingen op de vergunningplicht, bedoeld in artikel 9 Warmtewet. Verhuurders in de zin van deze wet zijn niet vergunningsplichtige leveranciers.~~

Netbeheerder. De definitie van het begrip netbeheerder is in de Warmtenet geïntroduceerd omdat de netbeheerder in de Warmtewet wordt opgenomen als partij en er aan de netbeheerder in de artikelen 3, eerste lid, onderdeel a, en 22, eerste en tweede lid, taken en verantwoordelijkheden worden toegekend.

Een in pandig warmtenet. Uit deze definitie volgt dat de leidingen, installaties en hulpmiddelen die zich bevinden in een onroerende zaak van een gebouweigenaar en die worden gebruikt om warmte die wordt geleverd door een warmteleverancier door te leveren aan individuele verbruikers, geen onderdeel uitmaken van het warmtenet van de warmteleverancier. Voor deze laatste wetswijziging werd het begrip warmtenet gebruikt.

Volgens artikel 3a Warmtewet is een gebouweigenaar die eigenaar is van een in pandig warmtenet dat wordt gebruikt voor het doorleveren van warmte aan verbruikers, verantwoordelijk is voor het onderhoud daarvan.

Voor deze wijziging werd de externe warmteleverancier indirect verantwoordelijk gesteld voor het onderhoud van het in pandig warmtenet. De warmteleverancier was afhankelijk van de bereidheid van de gebouweigenaar om te komen tot afspraken over het onderhoud van het in pandig warmtenet en de verantwoordelijkheid voor de kosten daarvan. Gebouweigenaren bleken daar in de praktijk veelal niet toe bereid en de in de warmtewet ingebouwde prikkel in de vorm van de regeling voor storingscompensatie werd door gebouweigenaren niet gevoeld omdat zij de kosten van storingscompensatie in het geval van storingen in het in pandig warmtenet niet dragen.

Om aan deze onwenselijke situatie een einde te maken is de gebouweigenaar als partij opgenomen in de warmtewet. De gebouweigenaar die eigenaar is van een in pandig warmtenet dat wordt gebruikt voor de levering van warmte aan verbruikers, wordt verantwoordelijk gesteld voor het onderhoud van dit net.

#### *Binneninstallatie*

Na de laatste wijziging van de Warmtewet maakt het in pandig warmtenet niet langer onderdeel uit van het warmtenet van de leverancier. De functionele omschrijving van de binneninstallatie van de verbruiker is vervangen door het begrip binneninstallatie van de verbruiker. Hiermee wordt bedoeld alle leidingen, installaties en hulpmiddelen die zich bevinden in de onroerende zaak van de verbruiker die strekken tot toe- en afvoer van warmte ten behoeve van deze onroerende zaak. Hieronder vallen niet de leidingen, installaties en hulpmiddelen die louter strekken tot doorlevering van warmte naar een andere onroerende zaak. Voor deze definitie is aansluiting gezocht bij de definitie die ACM in haar Beleidsregel compensatie en storingsregistratie warmte heeft opgenomen. De compensatieregeling is versoberd.

Op grond van artikel 40 Warmtewet moet de leverancier zo spoedig mogelijk na 1 januari 2014 het warmtenet aanmelden bij de ACM. ~~De verhuurder en/of de corporatie is niet altijd verplicht om dit warmtenet aan te melden. Als de verhuurder en/of de corporatie de exploitatie heeft uitbesteed aan een derde partij of een energie BV, dan zal deze partij de exploitatie van het warmtenet bij de ACM aan moeten melden.~~ Als het warmtenet slechts betrekking heeft op levering van warmte aan onzelfstandige woonruimte, dan is er ook geen noodzaak om dit warmtenet bij de ACM aan te melden. Er is ook geen noodzaak om het warmtenet door de corporatie bij de ACM aan te melden als de exploitatie aan de bewoners is uitbesteed. Dat gebeurt soms bij studentenhuysvestiging.

~~Een verhuurder die zelf een aansluiting heeft op een stadverwarmingsnet die groter is dan 100 kW ontheeft zelf de bescherming van de Warmtewet, maar zal wel gebonden zijn aan de Warmtewet voor wat betreft zijn afnemers. Dat kan in theorie een nadeel zijn als er door de leverancier aan de verhuurder een hoger bedrag wordt gerekend aan energiekosten, dan de verhuurder aan zijn verbruikers door mag berekenen wegens de door de Warmtewet hanteerde maximumprijs.~~

~~In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 worden knelpunten geconstateerd met betrekking tot de verantwoordelijkheid van de leverancier voor interne warmtenetten, die zich bijvoorbeeld bij blokverwarming voordoen. Als zich een storing in het interne warmtenet voordoet, dan kan de externe warmteleverancier indirect verantwoordelijk gesteld worden voor het onderhoud van het in pandig warmtenet. Deze herziening van de Warmtewet maakt het, na invoering van de wet, mogelijk dat de gebouweigenaar die eigenaar is van een in pandig warmtenet dat wordt gebruikt voor de levering van warmte aan verbruikers, verantwoordelijk wordt gesteld voor het onderhoud van dit net. Daarmee is de gebouweigenaar ook verantwoordelijk voor de kosten die gepaard gaan met dit onderhoud. Dit heeft tot gevolg dat de verbruiker zich, in het geval zich een storing voordoet, nog steeds dient te wenden tot de leverancier. Hiermee wordt voorkomen dat de verbruikers van het kastje naar de muur worden gestuurd tussen de leverancier en de eigenaar van het pand. De leverancier kan de kosten van de compensatie verhalen op de gebouweigenaar die hij als gevolg van de storing in het in pandig warmtenet van de gebouweigenaar moet uitkeren aan de verbruikers.~~



Een producent is de persoon die zich bezighoudt met de productie van warmte.

Warmte kan zowel warmwater zijn als warm tapwater. Koud water en levering van koude valt niet onder deze wet. Verder valt een bronwatersnet niet onder de werking van deze wet. Dit is ook het geval als er warm water van een bron wordt rondgepompt, waarna dit water via individuele pompen bij een woning terecht komt.

Een warmtenet dat onder de Warmtewet valt, ligt in complexen met een gemeenschappelijke installatie (bijvoorbeeld flatgebouwen), warmte-koude installaties en stadsverwarmingsnetten.

In de gasmarkt is het gebruikelijk te kijken naar de maximale capaciteit van de aansluiting. Het ligt in de rede om de verbruikersgrens in het kader van de Warmtewet aan te laten sluiten bij de gangbare grens in de gasmarkt. Uit een nadere analyse blijken hiervoor twee mogelijke aansluitcapaciteiten als referentie te kunnen dienen: de G25 aansluiting die in de Gaswet wordt gehanteerd voor de grens voor kleinverbruikers en de G6 aansluiting die in de codes wordt gehanteerd voor de grens van huishoudens. Omrekening van de gascapaciteit van een G6 aansluiting naar warmte aansluitingen levert een capaciteitsgrens van 88 kW<sub>2</sub>, die naar boven is afgerond en daarom op 100 kW is bepaald.

#### *De definitie van de verhuurder*

De definitie van het begrip verhuurder is aangepast. Eerder was een verhuurder ofwel een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet ofwel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden. De beperking van het begrip verhuurder tot 'eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden' is losgelaten en vervangen door 'eigenaar van een voor verhuur bestemde woon- of bedrijfsruimte'. Dit enerzijds omdat de beperking tot 25 eenheden geen nuttig doeleinde in het kader van de Warmtewet en anderzijds omdat ook huurders van bedrijfsruimte onder het begrip verhuurder dat wordt gebruikt door de Warmtewet behoren te vallen. Het begrip verhuurder wordt bijvoorbeeld gebruikt om de reikwijdte van de Warmtewet te beperken in artikel 1a, eerste lid, waar ook verhuurders van bedrijfsruimten waarbij warmtelevering onderdeel is van de huurovereenkomst, worden uitgezonderd. Nu wordt als verhuurder in artikel 1 lid 1 Warmtewet gedefinieerd: "een eigenaar van een voor verhuur bestemde woonruimte of bedrijfsruimte in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden".

De verhuurder die kamers verhuurt met betrekking tot een woning met één aansluiting valt niet onder deze regeling, omdat de huurders van onzelfstandige woonruimte geen zelfstandige aansluiting heeft. De verhuurder zal dan als eindverbruiker in de zin van de Warmtewet aangemerkt worden. De huurders van deze verbruiker worden niet als verbruiker in de zin van deze wet gezien. Dit is ook logisch, omdat de Warmtewet uitgaat van een WOZ-object met een zelfstandige eigen aansluiting. Bij afwezigheid van zelfstandige WOZ-objecten is de Warmtewet niet van toepassing. De bescherming geldt bij netten voor alle klanten met een aansluiting van maximaal 100 kW en bij uitzondering bij aansluiting van meer dan 100 kW (verhuurders en VvE). Dit vermogen is afgeleid uit een G6 gasaansluiting voor huishoudens. Dit gaat bijna om alle aansluitingen op particulier- en MKB-niveau. Hierbij is de aansluitcapaciteit van de verbruiker van belang. Deze gasaansluiting levert een capaciteitsgrens van 88 kW<sub>2</sub>. Dit vermogen is naar boven afgerond op 100 kW. Grote zakelijke afnemers vallen hierdoor niet onder de bescherming van deze wet. Nu kunnen specifieke door de wet genoemde afnemers met een aansluiting van meer dan 100 kW wél onder de Warmtewet worden gebracht. Dit geldt echter alleen voor de verhuurders en de VvE (artikel 1 lid 1 onder verbruiker). Artikel 5 lid 3 Warmtewet geeft een regeling voor deze aansluitingen van meer dan 100 kW. Het is niet van belang welke capaciteit van een aansluiting daadwerkelijk wordt gebruikt.

#### *VvE en verhuring van appartementen in een gebouwencomplex*

De wet ging ervan uit dat volledige VvE's ook onder de regeling van de Warmtewet vielen.

Verbruikers die warmte afnemen van een Vereniging van Eigenaren waar zij als eigenaar van een woon- of bedrijfsruimte in een gebouw lid van zijn, zijn niet aan te merken als de gebonden verbruikers die de wet beoogt te beschermen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een appartementencomplex dat een gasgestookte ketel in de kelder van het gebouw heeft staan waarmee warmte wordt opgewekt die vervolgens geleverd wordt aan de bewoners van het gebouw. Deze

installatie is eigendom van en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaren die actief is in het gebouw. De bewoners (kleinverbruikers) hebben, als lid van de Vereniging van Eigenaren, op grond van de regelgeving omtrent Verenigingen van Eigenaren in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 9, Afdeling 2, van het Burgerlijke Wetboek), inspraak in beslissingen over de wijze waarop het gebouw verwarmd wordt en de voorwaarden waaronder dat gebeurt, waaronder de kosten die daarvoor in rekening worden gebracht. Door de Warmtewet worden deze kleinverbruikers in feite onnodig beschermd tegen zichzelf. Om deze reden worden Verenigingen van Eigenaren met deze wetswijziging uitgezonderd van de reikwijdte van de Warmtewet. Dit geldt ook voor de VvE's die warmte leveren aan eigenaren die zelf hun appartement bewonen, als eigenaren die andere personen in hun appartementen laten wonen. Gemene VvE's (gebruik van appartementen zowel door eigenaren als huurders) kunnen dus worden uitgezonderd van de Warmtewet.

Volgens een brief van 7 juli 2014 van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer bladzijde 6 en 7, is de minister voornemens om de Warmtewet aan te passen en VvE's met gebouw-gebonden installaties uit te zonderen van de verplichtingen voor een leverancier die volgen uit de Warmtewet. Daarbij speelde onder meer de volgende argumenten: In de situatie dat de kostprijs van de warmte de maxumprijs overstijgt, mogen de volledige kosten door de VvE als leverancier niet doorberekend worden aan de verbruikers. De VvE kan een deel van de kosten niet als warmtekosten doorbelasten aan de verbruikers, terwijl de appartementseigenaren de plicht hebben om een exploitatiekosten van de VvE aan te zuiveren. In deze situatie zijn de leden van de VvE tegelijkertijd verbruiker en leverancier. Naar mijn oordeel is de verhouding die bestaat tussen een VvE als warmteleverancier en appartementseigenaren een fundamenteel andere dan de verhouding tussen overige warmteleveranciers en afnemers. Indien de warmtetarieven en kosten van de warmtevoorziening niet dekken, betalen de appartementseigenaren het verschil immers alsnog zelf via de bijdrage aan de VvE. Dit geldt ook, zoals hiervoor vermeld, voor compensatie in het geval van storingen. Daarbij speelt bovendien een belangrijke rol dat een appartementseigenaar zelf het stemrecht heeft in de VvE. Hierdoor is de verbruiker niet te kwalificeren als een gebonden gebruiker. De bedoeling van de Warmtewet is om gebonden gebruikers te beschermen, niet om mensen te beschermen tegen zichzelf.

In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 wordt bevestigd dat verbruikers die warmte afnemen van een Vereniging van Eigenaren waar zij als eigenaar van een woon- of bedrijfsruimte in een gebouw lid van zijn, niet zijn aan te merken als de gebonden verbruikers die de wet beoogt te beschermen. Een voorbeeld hiervan is een gasgestookte ketel in de kelder van het gebouw waarmee warmte wordt opgewekt die vervolgens geleverd wordt aan de bewoners van het gebouw. Dit is dus blokverwarming.

Voor situaties waarbij woningcorporaties een deel van de woningen in een gebouwencomplex in eigendom heeft overgedragen aan particulieren die op grond van het appartementsrecht verplicht zijn ondergebracht in een VvE zal de Minister nog bekijken of en hoe de Warmtewet voor deze situaties moet worden aangepast. In deze situaties is de Warmtewet dus nog van toepassing.

In een wetsvoorstel dat op 22 mei 2017<sup>8</sup> aan de Tweede Kamer is aangeboden worden VvE's daarom vrijwel volledig uitgezonderd van de leverancierverplichtingen uit de Warmtewet. Alleen de meetverplichting zal volgens dit wetsvoorstel worden gehandhaafd. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de kosten van verbruikte warmte wordt verdeeld op basis van de opgemeten warmte door een individuele warmtemeter per appartement. Als er geen individuele warmtemeters (kunnen) worden gebruikt, dan mogen individuele warmtekostenverdelers worden gebruikt, die het warmteverbruik van elke radiator meten. De Warmtewet voorziet in deze situatie niet in een afzonderlijk tarief dat rechtstreeks in rekening kan worden gebracht bij de verbruiker. Wel kan in deze gevallen het door ACM vastgestelde meettarief in rekening worden gebracht (artikel 8, vierde lid). Dit tarief is gebaseerd op het meten van het individueel verbruik met behulp van individuele meters in de gassituatie (de gasreferentie). Dit is niet mogelijk als de installatie niet kostenefficiënt is. Als er sprake is van een geval waarbij zowel geen individuele meters als warmtekostenverdelers gebruikt kunnen worden, dan mag met een andere kostenverdeelstelsel (op basis van breukdelen) worden gerekend.

Dit geldt ook voor gemengde complexen (koop en verhuur), voor coöperatieve verenigingen en overige vergelijkbare rechtsvormen. Voor blokverwarming zal dit systeem dus ook worden afgeschaft.

---

<sup>8</sup> Wetsvoorstel herziening Warmtewet; Wijziging van de Warmtewet, wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet.



Alleen als de huurder aan de woningeigenaar een all-in tarief betaalt (inclusief de kosten voor warmte) mag een ~~de~~ warmteovereenkomst worden gesloten met de woningeigenaar. Er is sprake van een all-in tarief als er geen verrekening voor de warmtekosten plaatsvindt (ook niet achteraf).

~~Is de huurprijs niet inclusief warmte? Dan moet de VvE een warmteovereenkomst met de huurder sluiten. Volgens de Warmtewet is de huurder dan namelijk de verbruiker met wie de warmteleverancier de overeenkomst moet sluiten (bron: Consuwijzer).~~

~~Bij gebouwencomplexen waarvan de verhuurder één of verschillende appartementen heeft verhuurd, zal de VvE een overeenkomst tot levering met de huurders moeten sluiten en zal deze overeenkomst tot levering niet met de verhuurder gesloten dienen te worden (tenzij er een all-in tarief voor warmte wordt overeengekomen). De VvE is immers gehouden zorg te dragen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van een woongebouw. Daarnaast wordt de VvE ook beschouwd als leverancier van warmteproducten aan elke individuele appartementsgerechtigde die warmte verbruikt. Voor de huurder geldt immers niet het door de Minister genoemde broek/vestzak argument dat wel geldt ten aanzien van de appartementseigenaar zelf het stemrecht heeft in de VvE. VvE's die zijn aangesloten op stadsverwarming en VvE's waarvan één of meer woningcorporaties deel uitmaken van de vereniging blijven volgens de WvM nog steeds onder de Warmtewet vallen.~~

~~Als er een ketel in een huurcomplex staat, die levert aan een naastgelegen blok met koopappartementen of andersom, dan is er sprake van twee warmtenetten als alleen de ketel gezamenlijk is, maar de leidingen niet. De bron (de ketel) is dus niet leidend, maar wel de leidingen.~~

#### **De overeenkomst tot levering van warmte**

Op grond van artikel 3 Warmtewet moet de levering van warmte op schrift gesteld worden. De Warmtewet is van rechtswege van toepassing en is van dwingendrechtelijke aard ~~behoudens voor de in artikel 1a Warmtewet uitgezonderde verhuurder en VvE~~. De overeenkomst tot levering van warmte kan mondeling plaatsvinden met dien verstande dat de leverancier van warmte zonder schriftelijke overeenkomst in strijd handelt met de Warmtewet en een bestuurlijke boete of een dwangsom riskeert (artikel 17 Warmtewet en artikel 18 lid 1 en 2 Warmtewet). De warmteleveringsovereenkomst op schrift is immers niet een constitutief vereiste voor de levering van warmte. ~~Hiermee is ook duidelijk dat de levering van warmte niet als servicekosten in de letterlijke zin op artikel 7:237 BW beschouwd zal worden.~~ Een huurovereenkomst kan mondeling worden gesloten. Dat geldt dan ook voor de overeengekomen servicekosten. Aan een mondelinge overeenkomst tot levering van energie kan immers geen bestuurlijke boete of een dwangsom worden verbonden. Bij een vermenging van bepalingen met betrekking tot het huurrecht en de levering van warmte op grond van de Warmtewet, is er sprake van een gemengde overeenkomst ex artikel 6:215 BW. Op grond van deze bepaling kunnen de regels van beide verschillende overeenkomsten naast elkaar worden toegepast. Dat is alleen niet mogelijk als de verschillende regelingen in conflict met elkaar komen. ~~Als er geen afzonderlijke leveringsovereenkomst in een huursituatie wordt overeengekomen, dan zal de levering van energie een onderdeel van de huurovereenkomst uitmaken en zal er niet sprake zijn van leveringsovereenkomst op basis van de Warmtewet.~~ Door artikel 1a Warmtewet kan de warmtelevering weer onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst. De kosten van warmtelevering kunnen namelijk aangemerkt worden als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten in de zin van artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Het is dan niet nodig een afzonderlijk contract te sluiten. Als een verhuurder een afzonderlijk leveringscontract met betrekking tot de Warmtewet heeft gesloten, dan is de Warmtewet nog steeds van toepassing. Dit geeft natuurlijk praktische<sup>9</sup> bezwaren en schept onduidelijkheid. De verhuurders zouden dan alle leveringscontracten op moeten zeggen en deze om moeten zetten naar leveringen binnen het huurcontract. Als er mogelijkheid van opzegging in de overeenkomst staat opgenomen, dan zou de verhuurder daarvan gebruik kunnen maken. Als deze mogelijkheid niet in de overeenkomst staat opgenomen kan de opzegging wellicht worden gebaseerd op gewijzigde (onvoorziene) omstandigheden (artikel 6:258 BW).

Voor meer informatie over gemengde overeenkomst verwijs ik naar het hoofdstuk "Het begrip bedrijfsruimte", onderdeel: "Gemengde overeenkomsten en de regeling bedrijfsruimte".

Theoretisch is het dus mogelijk dat de huurovereenkomst mondeling gesloten wordt en dat er wel een schriftelijk contract tussen partijen betreffende de levering van warmte aanwezig moet zijn om niet het risico van een dwangsom of een bestuurlijke boete te lopen. ~~Dat is natuurlijk anders in een situatie tussen verhuurder en de huurder. Als de leverancier (verhuurder) dus doorgaat met het leveren van warmte op basis van de huurovereenkomst, dan is er wel een geldige titel voor levering van warmte, maar dan voldoet de leverancier niet aan de regels van de Warmtewet.~~ Als de leveringsovereenkomst ~~(buiten de situaties als bedoeld in artikel 1a Warmtewet)~~ niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 3 Warmtewet, dan kan de ACM kan bindende regels opleggen om de wet na te leveren (artikel 17 Warmtewet). Voorts kan het ACM een last onder dwangsom opleggen, dan wel een bestuurlijke boete opleggen van € 900.000 (artikel 18 lid 1 en 2 Warmtewet). Het niet verstrekken van een leveringsovereenkomst is geen gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Het huurgenot van de huurder wordt immers niet aangetast. Het niet verstrekken van een leveringsovereenkomst lijkt wel een tekortschieten in de zin van artikel 6:74 BW.

~~Door een leveringsovereenkomst niet aan huurder aan te bieden conform de wettelijke regels schiet de leverancier (verhuurder) wel te kort in zijn verplichtingen jegens de huurder. Als de leverancier (verhuurder) warmte zou horen te leveren en dat niet doet, is er uiteraard wel een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Bedacht moet wel worden dat de Warmtewet de levering van warmte uit het huurcontract heeft gehaald. Energielivering dient door de leverancier te worden verzorgd en dat hoeft niet noodzakelijkerwijs de verhuurder te zijn. Een vergelijking valt te trekken met de situatie dat de verhuurder een gebouw verhuurt, waarvoor geen bouwvergunning is afgegeven. De verhuurder schiet dan te kort ex artikel 6:74 BW en ex artikel 7:204 BW. Hier is dan wel sprake van een gebrek, omdat de verhuurde ruimte door het ontbreken van een bouwvergunning gebrekkig wordt geacht te zijn.~~

~~Volgens Aedes is er doorgaans sprake van een leveringsovereenkomst als er sprake is van levering van warmte via een collectieve installatie en die levering al in de huurovereenkomst is opgenomen onder de bepaling met betrekking tot de leveringen en diensten. Daar staat dat er warmte en/of warm tapwater geleverd wordt en welk voorschotbedrag daarvoor in rekening wordt gebracht. Dit betekent echter wel dat de overeenkomst zal moeten voldoen aan de eisen zoals die in de ministeriële regeling bij de Warmtewet zijn gesteld. In de maximumprijs zijn de kosten van zowel ruimteverwarming als tapwater inbegrepen.~~

~~De kosten voor het verbruik van ruimteverwarming en warm tapwater (tezamen) mogen daarom niet hoger zijn dan de maximumprijs. Aedes is van mening dat de huurder akkoord dient te gaan met de aanvullende voorwaarden warmtelevering. Aedes is van mening dat deze voorwaarden op grond van de Warmtewet en het Warmtebesluit in de leveringsovereenkomst opgenomen dienen te zijn.~~

In de leveringsovereenkomst moet staan vermeld:

- de personalia en het adres van de leverancier;<sup>10</sup>
- een duidelijke en volledige omschrijving van de te leveren goederen en diensten en de overeengekomen kwaliteitsniveaus daarvan, welke in ieder geval betrekking hebben op de minimum- en maximumtemperatuur van de te leveren warmte, alsmede de prijzen en voorwaarden waaronder deze goederen en diensten worden geleverd; de prijzen mogen periodiek worden gewijzigd. Dit moet wel vooraf zijn aangekondigd;
- een omschrijving van de terugbetalingsregelingen als de geleverde goederen en diensten niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus voldoen;
- de eisen waar de binneninstallatie van een gebruiker aan moet voldoen om veilig gebruik te kunnen maken van de door de leverancier geleverde warmte.
- de voorwaarden voor opschorting of beëindiging van de overeenkomst;
- een omschrijving van de toepasselijke vergoedingen, waaronder de uitkering van compensatie bij een ernstige storing in de levering van warmte, en terugbetalingsregelingen als de geleverde goederen en diensten niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus voldoen;

---

<sup>10</sup> Wie onder leverancier verstaan wordt raadpleegt u het onderdeel: "De uitgangspunten" van dit hoofdstuk.

- ~~In een overeenkomst wordt in ieder geval bepaald dat, onverminderd de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, verbruikers geschillen die voortvloeien uit de desbetreffende overeenkomst kunnen voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie.~~
- Artikel 6:230m BW is van toepassing op deze overeenkomsten van overeenkomstige toepassing tussen een leverancier een verbruiker die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Bij overeenkomsten tussen een leverancier een verbruiker die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is artikel 6:230v BW van toepassing.

Voorheen moesten de voorwaarden voor opschorting of beëindiging van de overeenkomst in de leveringsovereenkomst worden vermeld. Dat is nu niet meer nodig in artikel 3c Warmtewet aan partijen een mogelijkheid is gegeven de overeenkomst (buitengerechtelijk) te ontbinden. In dit artikel staan voor de leverancier besprekingen aan ontbinding van de overeenkomst opgenomen.

### **De geschillencommissies en de kantonrechter**

In de overeenkomst moet bovendien staan vermeld dat de verbruiker bij een geschil terecht kan bij een geschillencommissie (artikel 3 lid 2 Warmtewet). De Warmtewet geeft niet de geschillencommissie weer die geschikt is om geschillen die in verband met deze wet zijn gerezen te beoordelen. Er bestaat daarom enige onduidelijkheid over de meest geschikte geschillencommissie om in dit verband geschillen te beoordelen.

#### *De geschillencommissie bij woningcorporaties*

De geschillencommissie bij woningcorporaties is niet zo geschikt voor deze taak. Over de onafhankelijkheid kan worden getwist. Daarnaast lijkt deze geschillencommissie niet te zijn toegerust voor beoordeling van de technische kant van dit soort geschillen.

#### *De Huurcommissie*

De Huurcommissie is goed toegerust voor deze taak voor sociale woonruimte. In het onderdeel: "De rol van de Huurcommissie bij de berekening van de levering van zaken en diensten" in het hoofdstuk: De Servicekostenafrekening" heb ik betoogd dat de Huurcommissie nog steeds bevoegd is een oordeel te geven over de kosten van de levering van warmte. Sommige andere schrijvers denken hier anders over. De heer mr. P. van der Sanden laat in zijn artikel in de nieuwsbrief van de SDU (huurrecht@ctueel 2017-17, Gekrakeel over levering van warmte - wie mag die geschillen beslechten?) een aantal uitspraken de revue passeren. Zijn conclusie is dat in warmtewetgeschillen de Huurcommissie doorgaans niet bevoegd om een geschil over en oordeel te geven. Hij baseert zijn standpunt op een verschuiving van de begripsvorming van artikel 7:237 lid 3 BW. De bemeterde nutsvoorzieningen - verbruik van elektriciteit, gas en water - in het woonruimtegedeelte van het gehuurde én servicekosten zoals die zijn benoemd in het Besluit servicekosten zijn uit het begrippenkader geschrapt van dit artikel en het Besluit Servicekosten. Daarnaast is de levering van warmte gedefinieerd als een geschil dat specifiek geregeld wordt door de Warmtewet en niet door het huurrecht, zodat discussies over de levering van warmte tussen verhuurder en huurder volgens Van der Sanden niet door de Huurcommissie beoordeeld kunnen worden. Uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is tevens duidelijk geworden dat de regering - in afwijking van het standpunt van Van der Sanden - het standpunt huldigt dat na invoering van de huidige Warmtewet per 1 januari 2014 de servicekostenregulering op de levering van warmte aan huurders van toepassing is gebleven.<sup>11</sup> Ik begreep het standpunt van Van der Sanden wel. Een letterlijke uitleg van de wet leek de huurrechtelijke servicekostenregulering ten aanzien van de levering van warmte uit te sluiten. Ik was zelf meer voorstander van de bredere uitleg van de regeling, waardoor de Huurcommissie naar mijn mening nog steeds kon buigen over deze kwestie. Voor verhuurders hoeft dit niet langer een punt van discussie te zijn als ze gebruik maken van de regeling van artikel 1a Warmtewet. ~~In het voorgestelde Voorstel wijziging Warmtewet 2017<sup>12</sup> worden verhuurders/leveranciers en niet meer verplicht om de Warmtewet toe te passen op hun warmteleveranties. De methodiek van het berekenen van het verbruik blijft wel van toepassing volgens dit nieuwe voorstel. Deze wijziging zouden ook betrekking hebben op VvE's/leveranciers. Mr. Hielkema is ook van mening dat de Huurcommissie niet bevoegd is bij afrekeningen in het kader van de Warmtewet. In de artikelen 4 UHW tot en met 6~~

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2016/17, 34652, 3, p. 2 (MvT).

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2016/2017, Wijziging Warmtewet (Wijziging n.a.v. de evaluatie van de Warmtewet), Wetsvoorstel 34 723, nr 2, 22 mei 2017.

~~UHW is volgens hem gedetailleerd bepaald welke taken de Huurcommissie heeft. Geschilbeslechting in het kader van de Warmtewet staat daar niet bij. De Huurcommissie gaat naar zijn mening dan ook alleen over huurovereenkomsten en dus over de relatie tussen de verhuurder en de huurder. De Huurcommissie gaat niet over de levering van warmte op grond van de Warmtewet door de leverancier aan de gebruiker.~~

Door invoering van artikel 1a Warmtewet lijken de verhuurders nu weer verplicht terug te vallen op levering van warmte binnen de huurovereenkomst. Uit de laatste versie van artikel 1a Warmtewet lijkt geen keuzevrijheid te bestaan. De wet spreekt namelijk dat van de Warmtewet (zonder beperkingen) worden uitgezonderd de onder dit artikel genoemde leveranciers (verhuurders en VvE's). De Huurcommissie in ieder geval bevoegd een oordeel over geschillen met betrekking tot de levering van warmte te geven. Het overgrote deel van de bezwaren die door Van der Sanden zijn weergegeven komen hiermee te vervallen. De Warmtewet blijft wel van toepassing tem behoeve van de verhuurders die warmte leveren aan afnemers die huurder noch bewoner van een gemengd VvE-complex zijn.<sup>13</sup>

Voor meer informatie over dit onderwerp verwijs ik naar dit hoofdstuk "De servicekostenafrekening".

#### *De geschillencommissie Energie*

De geschillencommissie Energie is wel toegerust voor de taak ter zake de beoordeling van de warmtelevering. Bij deze geschillencommissie moeten de energieleveranciers zijn aangesloten. Als de leverancier daarbij niet is aangesloten kan de gebruiker daarbij een geschil over de warmtelevering niet aanmelden. Voorts is de Geschillencommissie Energie prijzig voor een kleine leverancier. Het abonnement kost circa € 1200 per jaar. De behandeling van het geschil kost ook ongeveer dit bedrag. Als er sprake is van een belang van bijvoorbeeld € 500, dan is er meer belang bij partijen om de zaak in onderling overleg te regelen. Dat is minder kostbaar dan het voeren van een procedure.

Aan de geschillencommissie energie kunnen geschillen worden voorgelegd over de aansluiting of levering van gas, warmte of elektriciteit. Geschillen waarvan het financieel belang het bedrag van € 5.000 te boven gaat kunnen alleen door de Commissie worden behandeld als beide partijen daarmee instemmen.

Het klachtengeld beloopt een bedrag van € 52,50 (prijsbasis december 2017). De kosten van rechtshulp blijven voor rekening van de klager. Reiskosten, portokosten en de kosten voor het bijwonen van de zitting blijven voor rekening van de klager.

#### *Geschillencommissie Warmtelevering*

Woningcorporaties en huurders die een klacht of een geschil hebben over Warmtelevering kunnen ~~vanaf 1 november~~ terecht bij een onafhankelijke geschillencommissie. Die is opgericht door Aedes, de Woonbond en de Consumentenbond.

#### *Welke partijen?*

Er ontstond behoefte aan een aparte geschillencommissie Warmte nu door invoering van de Warmtewet ook corporaties als warmteleverancier zijn te beschouwen. Bijvoorbeeld wanneer zij woningen in appartementencomplexen via een collectieve installatie(blokverwarming) voorzien van warmte en/of warm water. Dit soort 'warmtewetproducten' levert de corporatie zoals boven reeds aangegeven op basis van een afzonderlijke leveringsovereenkomst met de gebruikers/huurders. Boven is ook al vermeld dat volgens de Warmtewet de gebruikers geschillen over warmtelevering moeten kunnen voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie. Deze Geschillencommissie Warmtelevering is een dergelijke onafhankelijke instantie.

---

13 Mr. M. W. Huijbers, Wetsvoorstel Wijziging van de Warmtewet, WR 2018/119.

Woningcorporaties kunnen zich vanaf 1 oktober 2015 al vrijwillig bij deze Geschillencommissie Warmtelevering registreren. Registratie is van belang, omdat een procedure bij de geschillencommissie door een huurder alleen kan worden bij deze geschillencommissie aangemeld kunnen worden als de contractspartij zich bij de geschillencommissie heeft geregistreerd. Dat geldt ook voor de warmteleverancier die geen woningcorporatie betreft. De volgende leveranciers kunnen zich aansluiten bij de Geschillencommissie Warmtelevering: woningcorporaties, commerciële en particuliere vastgoedbeheerders, verzorgingstehuizen, VVE's waarbij een woningcorporatie mede-eigenaar is van het appartementencomplex en door woningcorporaties opgerichte energie BV's, die ook leveren aan woningen die niet van de woningcorporatie toebehoren. Is uw warmteleverancier een energiebedrijf? Dan kan uw geschil mogelijk behandeld worden door de Geschillencommissie Energie in plaats van de Geschillencommissie Warmtelevering.

De natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf kan het geschil aanhangig maken.

#### *Welke geschillen?*

De commissie heeft volgens artikel 3 van het reglement tot taak geschillen tussen consument en warmteleverancier te beslechten, voor zover deze betrekking hebben op de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot de aansluiting en/of levering van warmte. Partijen moeten op grond van artikel 4 van het reglement dan wel zijn overeengekomen zich aan een bindend advies te onderwerpen. Het leveringscontract wordt geacht hierover een bepaling te bevatten. In beginsel kunnen partijen hierover ook afspraken maken voor het in behandeling geven van een bepaalde zaak.

#### *Niet-ontvankelijkheid*

De commissie is niet bevoegd een zaak in behandeling te nemen over dood, lichamelijk letsel of ziekte. Verder zal de commissie zich ook niet bevoegd verklaren als het geschil betrekking heeft op een factuurbedrag zonder dat daar een inhoudelijk discussie aan ten grondslag ligt. Verder is de geschillencommissie niet bevoegd te oordelen over zaken waarover al voor 1 januari 2014 is geklaagd (artikel 5 van het reglement). De Commissie kan een geschil niet behandelen indien dit geschil betrekking heeft op een door de huurder in het kader van een door hem uitgeoefend beroep of bedrijf afgenomen leveringen of daarmee samenhangende diensten.

Verder verklaart de geschillencommissie de klager op verzoek om de leverancier de klacht niet ontvankelijk als:

- De consument de klacht niet conform de overeenkomst heeft ingediend;
- De consument niet binnen 12 maanden na de datum waarop de consument de klacht bij de warmteleverancier indiende bij de commissie aanhangig heeft gemaakt. Dit is en vervaltermijn die niet kan worden gestuit.
- Indien de warmteleverancier aan de consument een termijn van vijf weken heeft gegeven om het geschil bij de commissie aanhangig te maken en de consument van die mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt. De warmteleverancier dient daarbij aan te kondigen dat hij na het verstrijken van voornoemde termijn zich vrij zal achten het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.

Er geldt een hardheidsclausule in artikel 6 lid 2 van het reglement. De commissie kan besluiten het geschil toch in behandeling te nemen, indien de consument ter zake van de niet naleving van de voorwaarden naar het oordeel van de commissie redelijkerwijs geen verwijt treft. Ik adviseer de consument het hier niet op aan te laten komen. Het is nooit duidelijk op welke de beslissing uit zal pakken.

#### *Betaling van leges*

Degene die een geschil aanhangig maakt, is een door de stichting vastgesteld bedrag aan klachtengeld verschuldigd. Indien de consument niet binnen één maand na een daartoe strekkend verzoek het klachtengeld voldoet, wordt hij geacht het geschil te hebben ingetrokken. De commissie kan de termijn van één maand bekorten of verlengen. De hoogte van het tarief is hetzelfde als voor de Geschillencommissie Energie en beloopt dus het bedrag van € 52,50 (december 2017).

De kantonrechter is altijd bevoegd om een geschil te beoordelen (artikel 17 Grondwet). ~~Als de Huurcommissie voor sociale woonruimte niet langer bevoegd is een oordeel te geven over de levering van warmte en overige servicekosten er geen nieuwe geschillencommissie wordt voor sociale wordt opgericht die alle geschillen over warmtelevering en andere geschillen over geleverde diensten kan beoordelen, dan lijkt de weg naar de rechter de beste instantie om de zaak in één hand te houden.~~ Uit de praktijk bleek dat de Huurcommissie zich nog steeds bevoegd achtte een oordeel over de geschillen in verband met de warmtewet te geven. Met invoering van artikel 1a Warmtewet zal de Huurcommissie weer zonder discussie een oordeel over de afrekening van warmte kunnen geven. De rechter zal ook deskundigen in moeten schakelen om een oordeel over het geschil te geven. Doorgaans zal degenen die het meest in het ongelijk wordt gesteld worden veroordeeld in de kosten van de procedure. Ook hier geldt dat voor geschillen onder de € 1000 beter een schikking kan worden bereikt, omdat een procedure voor de kantonrechter kostbaar is. De processtukken dienen doorgaans door deskundigen opgesteld te worden, waarvan de kosten van behandeling niet allemaal in de proceskostenveroordeling terug komen.

In de leveringsovereenkomst moet bovendien staan vermeld dat de verbruiker bij een geschil terecht kan bij een geschillencommissie (artikel 3 lid 2 Warmtewet). Volgens Aedes is er conform de oude regeling doorgaans sprake van een leveringsovereenkomst als er sprake is van levering van warmte via een collectieve installatie en die levering al in de huurovereenkomst is opgenomen onder de bepaling met betrekking tot de leveringen en diensten. Daar staat dat er warmte en/of warm tapwater geleverd wordt en welk voorschotbedrag daarvoor in rekening wordt gebracht. Dit betekent echter wel dat de overeenkomst zal moeten voldoen aan de eisen zoals die in de ministeriële regeling bij de Warmtewet zijn gesteld. Aedes is van mening dat de huurder akkoord dient te gaan met de aanvullende voorwaarden warmtelevering. Aedes is van mening dat deze voorwaarden op grond van de Warmtewet en het Warmtebesluit in de leveringsovereenkomst opgenomen dienen te zijn. ~~Dat is weer niet meer nodig als de warmtelevering ingevolge artikel 1a Warmtewet weer onderdeel is gaan uitmaken van de huurovereenkomst. De kosten van warmtelevering kunnen dan weer aangemerkt worden als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten in de zin van artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.~~

#### **Overeengekomen compensatieregeling**

De leverancier droeg zorg voor een betrouwbare en kwalitatief goede levering van warmte. Dit lijkt een risicoaansprakelijkheid. Bij ernstige storingen moesten de leveranciers van energie aan hun klanten een compensatie te verstrekken. Duurde de storing langer dan 4, maar minder dan 8 uur, dan bedroeg de compensatie 35 euro per aansluiting. Daarna bedroeg de compensatie 20 euro per periode van vier uur. De eerste dag storing van 24 uur kostte dus 115 euro. Dit bleek uit artikel 2 lid 7 van de Warmtewet en artikel 4 lid 2 van de Warmteregeling.

De nieuwe regeling (artikel 3a Warmtewet) beoogt de regeling voor storingscompensatie te verbeteren en meer in lijn te brengen met de compensatieregeling zoals die voor gasnetbeheerders geldt. Een leverancier is op basis van de wet verplicht om een vergoeding uit te keren aan afnemers bij een ernstige storing in de warmtelevering. Het doel van deze bepaling is om een prikkel uit te doen gaan voor de beheerder van het warmtenet tot het handhaven van de kwaliteit van de transportdienst. In artikel 3 tweede lid, aanhef en onderdeel a Warmtewet is bepaald dat ingeval zich een storing voordoet in het in pandig warmtenet van de gebouweigenaar, de verbruiker de leverancier kan aanspreken voor storingscompensatie. Wel is in het tweede lid aanhef en onderdeel b, bepaald dat de leverancier, in aansluiting op de taak en verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar die in het eerste lid zijn opgenomen, de compensatie die hij moet betalen aan verbruikers kan verhalen op de gebouweigenaar.

Met het invoegen van artikel 3 lid 5, aanhef en onderdeel b Warmtewet, wordt mogelijk gemaakt dat een leverancier jaarlijks één ernstige storing in een warmtenet heeft zonder dat hij verplicht is om compensatie uit te keren. Voorwaarde hierbij is wel dat deze storing binnen 24 uur opgelost is. Bij iedere volgende ernstige storing in hetzelfde net binnen 12 maanden is de leverancier verplicht om storingscompensatie uit te keren aan de afnemers van dat net.

Verder is in artikel 3a lid 2 sub a Warmtewet geregeld dat de leverancier geen compensatie hoeft uit te keren als de oorzaak van de storing niet gelegen is in het warmtenet van de warmteleverancier of de netbeheerder of het gevolg is van



overmacht. Ook wanneer de oorzaak van de storing is gelegen in de productie-installatie van een warmteproducent, of de leidingen, installaties en hulpmiddelen strekkend tot toe- of afvoer van warmte aan het warmtenet van de warmteleverancier gelegen in een gebouw of werk van een warmteproducent, bestaat er, naar analogie met de regeling voor gas en elektriciteit, geen plicht tot het betalen van storingscompensatie.

Uitgangspunt bij de compensatieregeling is dat de leverancier geen storingscompensatie hoeft te betalen als de oorzaak van de storing niet is gelegen in zijn eigen net of het gevolg is van overmacht.

Voor de gebruiker is in alle situaties de leverancier het duidelijk herkenbare aanspreekpunt in geval van een storing. Om deze reden is de leverancier in de wet dan ook de partij die verantwoordelijk is voor uitkering van de compensatie. In het geval een warmtenet wordt beheerd door een netbeheerder die niet tevens de warmteleverancier is, kan de warmteleverancier in het contract met de netbeheerder vastleggen dat de netbeheerder de kosten draagt van de door de leverancier aan gebruikers betaalde storingscompensatie.

Verder hoeft zich geen compensatie plaats te vinden als de storing minder dan 24 uur duurt en in een periode van 12 maanden voorafgaand aan de storing zich geen storingen hebben voorgedaan in de voorzieningen als vermeld in artikel 3a lid 2 sub b Warmtewet onder I tot en met IV.

De compensatie hoeft niet te worden uitgekeerd indien de onderbreking van de levering van warmte zijn oorsprong vindt in de binneninstallatie van de gebruiker (als deze installatie in het geheel niet tot het warmtenet behoort). Het warmtenet is immers, zoals boven al vermeld, volgens artikel 1 sub c van de Warmtewet het geheel van tot elkaar behorende, met elkaar verbonden leidingen, bijbehorende installaties en overige hulpmiddelen dienstbaar aan het transport van warmte van de bron naar de afnemers, behoudens voor zover deze leidingen, installaties en hulpmiddelen zijn gelegen in een gebouw of werk van een gebruiker of van een producent en strekken tot toe- of afvoer van warmte ten behoeve van dat gebouw of werk. Tot de binneninstallatie van een gebruiker behoren in ieder geval radiatoren, de individuele warmtewisselaar/afleverset, de individuele meter en de warmtekostenverdelers. Alleen leidingen die strekken tot toe- of afvoer van warmte ten behoeve van een gebouw of werk van een gebruiker vallen onder een binneninstallatie.

In de Memorie van toelichting van de Wijziging van de Warmtewet<sup>14</sup> wordt op pagina 42 onder meer ingegaan op het verschil tussen het warmtenet en de binneninstallatie en het belang van het erkennen van dit verschil.

Er staat namelijk in deze toelichting: "een duidelijke afgrenzing van de centrale en individuele aansluiting van het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de binneninstallatie en de afleverset is van belang voor de verdeling van taken en verantwoordelijkheden van betrokken partijen (netbeheerder, leverancier, gebruiker en gebouw eigenaar) op grond van de Warmtewet en voor de toepassing van de verschillende onderdelen van het tariefreguleringssysteem. De afgrenzing van zowel centrale als individuele aansluitingen aan de zijde van het warmtenet is doorgaans aftakking van het warmtenet in de vorm van een koppellement of een T-stuk. Dit geldt ook voor de afgrenzing van een individuele aansluiting op een inpandig leidingstelsel. Belangend is dat de leidingen en de daaraan verbonden hulpmiddelen na deze aftakking gebruikt worden voor transport van warmte naar een inpandig leidingstelsel (centrale aansluiting) of een individuele gebruiker (individuele aansluiting). Het koppellement of T-stuk is onderdeel van de aansluiting. Er zijn echter situaties waarin er geen koppellement of T-stuk aanwezig is. In die gevallen is het aan de betrokken partijen om in de warmteleveringsovereenkomst een fysiek punt of meerdere fysieke punten aan te wijzen waar de individuele of centrale aansluiting wordt geacht te zijn afgegrensd van het warmtenet. Dit geldt wederom eveneens voor de afgrenzing van een individuele aansluiting op een inpandig leidingstelsel".

Op pagina 43 van deze toelichting staat: "niet in alle gevallen is er echter een afleverset geplaatst. In situaties van blokverwarming waar warmte door middel van ring- en stijgleidingen door woon- en bedrijfsruimten loopt is er vaak geen afleverset geplaatst. Om deze reden is gekozen voor een functionele omschrijving van het begrip individuele aansluiting. In

---

<sup>14</sup> Wijzigingen naar aanleiding van de evaluatie van de Warmtewet, vergaderjaar 2016-2017, nr 3.

de gevallen waar er geen sprake is van een afleverset wordt het punt van aansluiting bepaald op het punt waar de ring- en stijgleidingen de onroerende zaak van de verbruiker binnen gaan".

Op pagina 43 van deze toelichting staat voorts: "In het tweede lid, aanhef en onderdeel a, is bepaald dat ingeval zich een storing voordoet in het in pandig leidingstelsel van de gebouweigenaar of de individuele aansluiting van de verbruiker daarop, de verbruiker de leverancier kan aanspreken voor storingscompensatie. Voor dit uitgangspunt is gekozen omdat het voor de verbruiker veelal niet goed te achterhalen is waar een storing zich voordoet".

In artikel 3a, eerste lid Warmtewet, wordt de verplichting om storingscompensatie uit te keren aan de verbruiker in het geval van een onderbreking van de warmtelevering als gevolg van een storing, beperkt tot gevallen waarin de oorzaak van de storing gelegen is in:

- het warmtenet van de leverancier of de netbeheerder;
- de afleverset, indien deze het eigendom is van de leverancier;
- de aansluiting (zowel de centrale als de individuele aansluiting), of
- het in pandig leidingstelsel van de gebouweigenaar.

De regeling wat betreft de compensatieregeling is behoorlijk uitgebreid. Om aanspraak te kunnen maken op de compensatieregeling moest zich een probleem voordoen aan het Warmtenet en niet aan de binneninstallatie. Verdere beperkingen waren er niet. In artikel 3a Warmtewet staan redelijk veel uitzonderingen, waardoor de verbruiker geen recht op compensatie heeft. Bij het starten van een procedure in verband met de compensatieregeling is het dus verstandig te stellen en te bewijzen dat er geen sprake was van een gebrek aan de binneninstallatie, maar dat er sprake was van een gebrek aan het warmtenet, waardoor de warmte werd onderbroken. In een zaak die voor de rechtbank 's-Gravenhage, kantonzaken, locatie 's-Gravenhage werd in het vonnis van de rechtbank van 15 maart 2018<sup>15</sup> geoordeeld dat er sprake kon zijn van een gebrek aan de binneninstallatie. Wederpartij had op geen enkele wijze gewezen op dit onderscheid tussen de binneninstallatie en warmtenet. Zonder na de comparatie van partijen schriftelijk door te laten procederen of bewijslasten uit te delen werd de vordering van de huurder afgewezen. De huurder stelt nu hoger beroep omdat het vonnis niet goed is onderbouwd. Er zijn immers conclusies getrokken, die volgens de huurder niet op basis van het feitencomplex afgeleid hadden kunnen worden.

De compensatieregeling moet er toe strekken dat het geleden nadeel van een storing in de levering van warmte te compenseren. Dit geldt ongeacht of er al dan niet sprake is van overmacht of een andere gegronde reden. De grondslag voor uitkering van compensatie is immers gelegen in het ongemak bij kleinverbruikers. Hierbij is de oorzaak voor de onderbreking van de warmtelevering niet van belang.

Geplande werkzaamheden worden niet als storing beschouwd. Werkzaamheden aan de installatie waarbij de warmtelevering wordt onderbroken dienen vanaf 1 januari 2014 minimaal 3 dagen van te voren aan de verbruikers worden meegedeeld. Als de mededeling niet tijdig wordt gedaan, dan wordt de onderbreking van warmtelevering als storing aangemerkt, waarvoor compensatie verschuldigd is.

De compensatieregeling moet ertoe strekken dat het geleden nadeel van een storing in de levering van warmte te compenseren. Dit geldt ongeacht of er al dan niet sprake is van overmacht of een andere gegronde reden. De grondslag voor uitkering van compensatie is immers gelegen in het ongemak bij kleinverbruikers. Hierbij is de oorzaak voor de onderbreking van de warmtelevering niet van belang.

---

15 Nog niet gepubliceerd rolnummer 6390255 RL EXPL 17-25726.

Een exploitant van een warmtenet mag niet zomaar een klant afsluiten. In de periode van 1 oktober tot 1 april mag de klant of huurde helemaal niet worden afgesloten. Dit blijkt uit [artikel 4 lid 1 van de Warmtewet](#) en artikel 4 lid 2 van de Warmteregeling. Geplande werkzaamheden worden niet als storing beschouwd ([artikel 4 lid 2 Warmtewet](#)). De compensatie wordt door de leverancier binnen zes maanden na het herstel van de onderbreking betaald (artikel 4 lid 2 van de Warmteregeling).

Een storing kan betrekking hebben op een groot aantal verbruikers, maar ook op een enkele verbruiker. De Warmtewet bepaalt tevens dat de leverancier al hetgeen redelijkerwijs in zijn vermogen ligt in het werk dient te stellen om afsluiting dan wel onderbreking van de levering te voorkomen en als onderbreking toch optreedt, deze zo snel mogelijk te verhelpen.

De huurder hoeft niet om deze compensatie te vragen. De leverancier dient moet uit eigen beweging tot betaling van de compensatie overgaan. De huurder die tijdens zijn vakantie met een storing te maken krijgt en gedurende zijn vakantie elders verblijft, heeft ook recht op compensatie, ook al heeft deze feitelijk geen hinder van deze storing ondervonden.

Alle warmteleveranciers zijn verplicht om een storingsregistratie bij te houden. De warmteleverancier is vrij in de wijze waarop hij dit doet. Het ligt in ieder geval voor de hand om in de storingsregistratie de volgende onderdelen op te nemen:

- starttijd/datum onderbreking
- eindtijd/datum onderbreking
- getroffen verbruikers

De starttijd van de onderbreking is het moment van de eerste melding van storing door een verbruiker, of (indien eerder) een melding van de warmteleverancier. Aan de hand van de storingsregistratie kan worden bepaald of de verbruiker recht heeft op een compensatievergoeding.

~~In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 wordt het mogelijk gemaakt dat een leverancier jaarlijks één ernstige storing in een warmtenet heeft zonder dat hij verplicht is om compensatie uit te keren. Voorwaarde hierbij is wel dat deze storing binnen 24 uur opgelost is. Bij iedere volgende ernstige storing in hetzelfde net binnen 12 maanden is de leverancier verplicht om storingscompensatie uit te keren aan de afnemers van dat net. In het geval de oorzaak van een storing gelegen is in een warmtenet dat wordt beheerd door een netbeheerder die niet tevens de warmteleverancier is, kan de warmteleverancier in het contract met de netbeheerder vastleggen dat de netbeheerder de kosten draagt van de door de door de leverancier aan verbruikers betaalde storingscompensatie.~~

~~Met dit wetsvoorstel wordt geregeld dat de leverancier geen compensatie hoeft uit te keren als de oorzaak van de storing niet gelegen is in het warmtenet van de warmteleverancier of de netbeheerder of het gevolg is van overmacht. Ook wanneer de oorzaak van de storing is gelegen in de productie-installatie van een warmteproducent, of de leidingen, installaties en hulpmiddelen strekkend tot toe- of afvoer van warmte aan het warmtenet van de warmteleverancier gelegen in een gebouw of werk van een warmteproducent, bestaat er, naar analogie met de regeling voor gas en elektriciteit, geen plicht tot het betalen van storingscompensatie. Voor de verbruiker is in alle situaties de leverancier het duidelijk herkenbare aanspreekpunt in geval van een storing. Om deze reden is de leverancier in de wet dan ook de partij die verantwoordelijk is voor uitkering van de compensatie.~~

## **Wet op het overleg huurders verhuurder**

In het hoofdstuk: "Wet op het overleg huurders verhuurder" ga ik in het onderdeel: "Recht op instemming" op de vraag of de verhuurder aan de huurdersorganisaties toestemming moet vragen in verband met de levering van Warmte volgens de Warmtewet.

## Vergunningen

Met de Warmtewet hebben aanbieders van stadsverwarming vergunningen nodig. Ook worden bepaalde eisen gesteld en worden de prijzen aan regels gebonden. De huurder die via een warmtenet energie ontvangt kan niet zelf een leverancier kiezen.

Boven is al uitgelegd dat een woningcorporatie die via blokverwarming door een collectief warmtenetwerk warmte doorgeeft aan de huurders als leverancier in de zin van de Warmtewet wordt aangemerkt, [tenzij er sprake is van een regeling als bedoeld in artikel 1a Warmtewet](#).

[Volgens artikel 21 Warmtewet is het na de laatste wijziging van de wet mogelijk om meer leveranciers op een warmtenet toe te laten.](#)

Het kabinet acht derdentoegang voor producenten wenselijk. Indien meerdere producenten aan het warmtenet gaan leveren, kunnen calamiteiten beter worden opgevangen en kan de leveringszekerheid beter en tegen lagere kosten worden gegarandeerd. Individuele partijen hoeven bijvoorbeeld minder in back-up of piekfaciliteiten te investeren. Ook zogeheten “must-run” situaties met onvoldoende rendement kunnen beter worden voorkomen.

Het vraagstuk van “open netten” speelt dan ook in het bijzonder bij grotere warmtetransportleidingen, waarvoor voorbereidingen in gang gezet zijn in diverse regio’s (Metropoolregio Amsterdam, Warmterotonde Zuid-Holland, Arnhem-Nijmegen). Het perspectief bij deze grote projecten is dat meerdere (grote) warmteproducenten warmte leveren op een hoofdtransportnet, met daarop aangesloten zelfstandig opererende warmtenetten met eventueel decentrale warmteopwek- of restwarmtegebruik.

De verhuurder of eigenaar van een gebouw, die via blokverwarming haar huurders van warmte voorziet is op grond van artikel 9 lid 2 sub c Warmtewet niet verplicht een vergunning aan te vragen. De woningcorporatie zal dus wel als leverancier hebben te gelden. De bijzondere bepalingen voor vergunninghouders zijn voor de woningcorporaties niet van toepassing (de artikelen 9 tot en met [12d Warmtewet](#)). De woningcorporaties zullen met de verbruikers een leveringsovereenkomst aan moeten gaan.

~~Het is nog niet duidelijk wat heeft te gelden als energie niet door de corporatie wordt geleverd, maar door een werkmaatschappij van de corporatie (een energie bv).~~

Volgens artikel 9 lid 2 sub a en b Warmtewet is een leverancier ook niet verplicht een vergunning aan te vragen als hij warmte levert aan ten hoogste 10 verbruikers tegelijk en/of als er niet meer warmte per jaar wordt geleverd dan 10.000 gigajoules (equivalent van ongeveer 300 woningen). Als de leverancier aan één van de voorwaarden voldoet is het voldoende om vrijstelling te verstrekken.

Volgens de letter van de wet zouden de Energie Bv’s vergunningplichtig kunnen zijn. Het is de vraag hoe hiermee omgegaan wordt. Volgens artikel 42 Warmtewet dienen leveranciers die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Warmtewet reeds warmte leveren en op grond van artikel 9 vergunningplichtig worden, binnen twee jaar na dat tijdstip een vergunning aan te vragen als bedoeld in artikel 10 Warmtewet. Als binnen die twee jaar de interpretatie duidelijk is, kan men altijd nog een vergunning aanvragen als dit nodig mocht zijn.

## De in rekening te brengen kosten

In het kader van de levering van warmte kunnen drie componenten kosten in rekening worden gebracht: de kosten voor het verbruik van warmte (de maximum prijs), de huur van de ~~warmtewisselaar~~-~~afleverset~~ (indien aanwezig) en de meterhuur of de kosten voor het meten van het warmteverbruik.

In artikel 2 Warmtewet staan de eisen waaraan de leverancier moet voldoen. Deze eisen hebben betrekking op een betrouwbare levering tegen redelijke voorwaarden en een goede dienstverlening. In dit artikel staan ook de niet geringe administratieve eisen waaraan een leverancier op grond van de Warmtewet moet voldoen. [Volgens artikel 2 Wijziging](#)

Warmtewet uniformeert en vereenvoudigt de jaarlijkse te specificeren afrekening. Uit artikel 2 blijkt dat de leverancier ten minste eenmaal per jaar een volledige en voldoende gespecificeerde nota met betrekking tot de door hem geleverde diensten dient te verstrekken, en een volledige en voldoende gespecificeerde nota na beëindiging van de leveringsovereenkomst aan de gebruiker moet geven. Artikel 8b Warmtewet regelt in dit verband onder meer:

- de inrichting van energiekostenramingen en facturen inzake het verbruik van warmte;
- de frequentie van facturen inzake het verbruik van warmte;
- het verstrekken van gegevens over het verbruik van warmte;

Er zijn grote prijsverschillen tussen verschillende soorten afleversets. Dit wetsvoorstel biedt daarom de mogelijkheid om voor verschillende soorten sets een verschillende prijs vast te stellen. Deze prijsdifferentiatie is gebaseerd op de verschillende functionaliteiten van afleversets. Daarbij gaat het om afleversets bestemd voor alleen ruimteverwarming, alleen tapwater en afleversets voor zowel ruimteverwarming als tapwater. Voor alle drie de typen kan met behulp van een referentiesituatie een maximumprijs worden vastgesteld. De maximumprijsystematiek biedt ook de mogelijkheid om eventuele bijbehorende regelelektronica in de bij de afnemer in rekening te brengen kosten te verwerken.

### De maximumprijzen

De leverancier mag in beginsel bepalen welk bedrag hij in rekening brengt voor de levering van warmte. Dit vloeit voort uit de contractsvrijheid, die de wet op grond van het overeenkomstenrecht biedt. De leverancier mag echter niet de maximumprijs aanpassen aan overschrijding van kosten. De leverancier mag geen andere kosten in rekening brengen dan de kosten voor het verhuren of verkopen van de warmtewisselaar afleverset, de meetkosten en de maximumprijs. Artikel 5 Warmtewet geeft is de basis van de berekening van de maximum prijzen. De situatie wordt nu ingewikkelder dan die bij de eerste versie van de Warmtewet was. De partijen bij de overeenkomst van warmtelevering kunnen verschillende temperaturen van warmtelevering afspreken. De maximumprijzen kunnen daardoor ook verschillen. Verder kan de Warmtewet ook van toepassing worden verklaard voor aansluitingen van meer dan 100 kW (artikel 5 lid 2 Warmtewet). Ik kom hier nog onderstaand op terug.

De maximumprijs voor levering van warmte wordt door de Autoriteit Consument & Markt vastgesteld (ACM). De ACM geeft elk jaar in december door welk bedrag het gebruiksfhankelijke deel (vastrecht) en het variabele gigajoule-tarief in euro's mag luiden. Deze twee componenten vormen de maximumprijs (artikel 5 lid 2 onder a en b Warmtewet). Het variabele deel van de maximumprijs moet uiteraard nog worden vermenigvuldigd met het jaarverbruik van de warmteverbruiker, uitgedrukt in gigajoule. Dit jaarverbruik wordt door de verhuurder geschat aan de hand van de eerdere verbruikscijfers. De maximumprijs voor levering van energie zoals vermeld in artikel 2 lid 3 van de Warmtewet is dus maximumprijs zoals door de ACM gegeven vermenigvuldigd met het jaarverbruik.

Leveranciers ervaren de Warmtewet als belemmerend omdat er vanwege het non-discriminatie artikel slechts in beperkte mate gevarieerd kan worden in de tarieven. Hierdoor wordt de huidige tariefsystematiek door leveranciers als een keurslijf ervaren en bestaat de roep om meer te mogen variëren. Bovendien beperkt de jaarlijkse vaststelling van de maximumprijs, die gebaseerd is op de gasprijs, de mogelijkheden voor tariefdifferentiatie.

Voordat deze wijziging plaatsvond kon een leverancier/verhuurder al met deze componenten kan spelen. Deze kon kiezen tussen een hoog bedrag aan vastrecht en een laag gigajouletarief of andersom. De leverancier/verhuurder kon een bepaald tariefsysteem hanteren, die de maximumprijs benaderde. Men moest er wel voor zorgen dat de maximumprijs niet werd overschreden. In het kader van het spelen met deze componenten kon de verhuurder er ook voor kiezen een bepaalde combinatie met betrekking tot bepaalde complexen afzonderlijk te bepalen. De ACM controleert slechts of het maximum niet wordt overschreden. Met de invulling van de componenten van de maximumprijs houdt de ACM zich uitdrukkelijk niet bezig. Aedes waarschuwde in haar Handreiking Warmtewet voor woningcorporaties (versie 1.0, oktober 2013) dat het spelen met deze componenten voor de gebruiker verwarring kan veroorzaken, waardoor er gebruikers op het verkeerde been gezet kunnen worden (waarom hebben de burens een maximumprijs dat is opgebouwd uit andere bedragen), waardoor er wellicht onnodige zaken bij geschillencommissies gevoerd kunnen worden. Aedes adviseerde in haar handreiking Warmtewet voor woningcorporaties (versie 2.0, september 2014) zowel het GJ-tarief en het vastrechtbedrag beiden onder de berekende waarden voor de maximumprijs te laten stellen. De leverancier voldoet dan altijd aan de eis van

de Warmtewet. Met de nieuwe regeling wordt het er voor de leek niet eenvoudiger op. Door al deze nieuwe mogelijkheden wordt het systeem wel ondoorzichtiger voor de leek.

~~De wetgever is er altijd van het standpunt uitgegaan dat de verhuurder geen winst op de servicekosten mag maken. In de vorige druk van dit boek ging ik er nog van uit dat de Warmtewet van dit beginsel af week en dat de leverancier/verhuurder op basis van de afrekening van warmte winst mag maken als er zeer efficiënte installaties in het complex woningen staan opgesteld, waarin het gehuurde is gevestigd. Ik ben nu echter van mening dat door de hierboven in het onderdeel "De maximumprijs" besproken toetsing aan de redelijkheid niet meer in rekening mag worden gebracht dan de werkelijke kosten. De maximum huurprijs dient als bovengrens, waarboven geen kosten doorbelast mogen worden. Dit lijkt mij ook wel logisch, omdat de Warmtewet niet is bedoeld om de verbruiker meer te laten betalen, dan bij een berekening van redelijke kosten het geval zou zijn. Het is daarentegen de bedoeling om de kosten van warmte in ieder geval niet boven de maximum bedragen uit te laten stijgen, die door de ACM zijn vastgesteld.~~

Het gebruiksonafhankelijke deel (vastrecht) en de maximumgigajouleprijs in euro's worden jaarlijks vooraf door de ACM vastgesteld. Artikel 3 eerste lid van het Warmtebesluit geeft een formule op welke wijze de onderdelen van de vaste kosten berekend dienen te worden. Op pagina 9 van de toelichting op het Warmtebesluit<sup>16</sup> worden als vaste kosten aangemerkt: de jaarlijkse vaste kosten voor levering, transport en de kosten voor instandhouding van de aansluiting van gas en het verschil tussen de gebruikskosten in een gassituatie en een warmtesituatie. In artikel 2 van de Warmteregeling<sup>17</sup> worden de bedragen genoemd waarvan uit kan worden gegaan en die kunnen worden vermeld in de formule als genoemd in artikel 3 lid 1 van het Warmtebesluit. Een onderdeel van deze formule is het verschil in gebruikskosten bij het gebruik van gas als energiebron en bij het gebruik van warmte als energiebron. Onderdeel van deze gebruikskosten zijn de kapitaalslasten van een cv-ketel, waarvoor vaststelling van een aantal factoren benodigd is. Een toelichting over deze posten is uitgewerkt in de paragrafen 2 en 3 bij de toelichting van de Warmteregeling.

Verder is er ook rekening gehouden met levering van warmte door andere systemen. In de nota van toelichting behorende bij de Warmtewet staat op pagina 7 dat er ook andere systemen voor de levering van warmte gebruikt kunnen worden, dan systemen die alleen warmte opwekken. Zo wordt ook gesproken over systemen waarbij de levering van koude noodzakelijk is voor de levering van warmte. De situatie waarbij de levering van koude noodzakelijk is om een systeem voor warmtelevering goed te laten functioneren, doet zich thans vrijwel alleen voor bij bodemenergiesystemen (zoals

met name Warmte Koude Opslag systemen), maar deze situatie kan zich ook voordoen bij andere opslagsystemen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een mijnwaterproject. In artikel 5 lid 4 Warmtewet staat dan ook dat maximumprijs voor gebruik van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen systeem dat mede dient voor levering van warmte vastgesteld met een bij die maatregel vast te stellen methode.

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld met betrekking tot de elementen en de wijze van berekening van de maximumprijs en de indeling in verschillende temperatuurcategorieën zoals hierboven besproken (artikel 5 lid 7 Warmtewet).

Ik acht deze regeling voor de verbruiker niet in duidelijkheid uitblinken. Wanneer is er sprake van een bijzondere situatie? De verschillende maximumprijzen bij verschillende systemen zal ook niet de duidelijkheid bevorderen.

De ACM heeft dus de vaste bedragen, zoals genoemd in artikel 2 van deze regeling, in een gassituatie (bijvoorbeeld: de jaarlijkse afschrijving van een cv-ketel, onderhoud aan deze ketel, correctie elektrisch koken) en de variabele kosten, zoals genoemd in artikel 3 van deze regeling (bijvoorbeeld: brandstofrendement van de warmteproductie van het gasverbruik in een gaswoning, de bepaling van de verhouding tussen ruimteverwarming en tapwater, de vaststelling van het rendement van ruimteverwarming en het taprendement), berekend teneinde de maximumprijs te kunnen bepalen. Deze

<sup>16</sup> Besluit van 10 september 2013, houdende regels ter uitvoering van de Warmtewet (Warmtebesluit), Staatsblad 2013, 359.

<sup>17</sup> Regeling van de Minister van Economische Zaken van 4 september 2013, nr. WJZ/13132689, houdende uitvoering van het Warmtebesluit en de Warmtewet (Warmteregeling).



referentiewaarden worden bij ministeriële regeling vastgesteld, omdat de hoogte ervan kan veranderen in de tijd, bijvoorbeeld door invloed van technologische ontwikkeling. Er kan dus een nieuwe indexering plaatsvinden. Volgens de toelichting bij deze regeling vindt een dergelijke indexering in elk geval elke vier jaar plaats.

Volgens artikel 5 lid 5 van de Warmtewet treedt de maximumprijs in werking op een door de Raad van bestuur van de mededingingsautoriteit te bepalen datum en geldt tot 1 januari van het jaar volgend op de datum van inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de maximumprijs. De maximumprijs kan worden gecorrigeerd door het rendement dat de woningcorporatie in het verleden heeft behaald op zijn warmtenetten. In artikel 7 Warmtewet is de zogenaamde rendementsmonitor opgenomen. Indien het behaalde rendement hoger is dan de vastgestelde redelijke regeling, kan de ACM de maximumprijs verlagen.

#### *Afwijking maximum bedragen*

Dit wetsvoorstel beoogt, binnen strikte voorwaarden, leveranciers in de gelegenheid te stellen om tarieven aan te bieden naast en in afwijking van het wettelijke maximumtarief. De leverancier is dus verplicht om de afnemer in ieder geval een tarief aan te bieden dat niet hoger is dan het wettelijke maximumtarief. Gezien het feit dat er in de warmtemarkt sprake is van gebonden afnemers wordt het aanbieden van leveringstarieven die afwijken van de standaard (met name op hogere warmterekening) alleen toegestaan indien de desbetreffende afnemer hier vrijwillig en op basis van volledige transparantie voor kiest (artikel 5a Warmtewet).

De wetgever beoogt hiermee meer keuzevrijheid voor afnemers te realiseren en de creativiteit in de sector te stimuleren, waardoor de ontwikkeling van nieuwe initiatieven voor collectieve warmtelevering bevorderd wordt. Vanuit de praktijk is aangegeven dat onder meer behoefte bestaat aan het aanbieden van de volgende tariefsoorten:

- De klant krijgt de mogelijkheid om de vaste kosten voor een aantal jaar af te kopen en betaalt vervolgens alleen een variabel tarief;
- Het tarief (variabel en/of vast) wordt voor meerdere jaren vastgesteld;
- Lagere vaste kosten en een hoger variabel tarief (en vice versa).

Voorwaarde voor het aanbieden van deze keuzemogelijkheid is dat de leverancier de klant vooraf heel goed informeren over de consequenties van zijn keuze en het moet voor hem duidelijk zijn dat hij ook voor de maximumprijs kan kiezen. Het non-discriminatie-artikel in de Warmtewet (artikel 2, lid 4) voorkomt dat tussen verbruikers op basis van ongerechtvaardigde gronden onderscheid wordt gemaakt. Deze bepaling werkt ook door in tariefstelling door leveranciers.

Deze componenten zijn in het besluit tot vaststelling van de maximumprijs en de berekening van de eenmalige aansluitbijdrage en het meettarief warmteverbruik vastgesteld. Het bedrag voor het vastrecht is voor 2018 vastgesteld op € 309,52 en de prijs voor het verbruik per gigajoule is voor 2018 vastgesteld op een bedrag van € 24,05.

Dit wetsvoorstel regelt verder de kosten van afsluiting van het warmtenet. De regeling heeft tot uitgangspunt genomen dat de kosten die in rekening worden gebracht voor het fysieke afsluiten van de aansluiting de feitelijke kosten niet ver mogen overstijgen. Hiertoe is in dit wetsvoorstel opgenomen dat een maximumprijs wordt vastgesteld voor fysieke afsluiting van de warmteaansluiting. De basis voor vaststelling van deze maximumprijs vormen de (gemiddelde) werkelijke kosten die gemoeid zijn met de fysieke afsluiting.

Na de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de maximumprijs, bedoeld in het eerste en vierde lid, worden de prijzen voor levering van warmte die hoger zijn dan de maximumprijs van rechtswege gesteld op die maximumprijs (artikel 5 lid 6 Warmtewet). Dit is alleen anders als de leverancier en een verbruiker overeenkomen dat aan de verbruiker een prijs in rekening wordt gebracht voor de levering van warmte die afwijkt van de maximumprijs, bedoeld in artikel 5, eerste lid,

indien de leverancier de verbruiker aantoonbaar een aanbod voor levering van warmte heeft gedaan dat in ieder geval de mogelijkheid bevat om warmte geleverd te krijgen tegen ten hoogste de maximumprijs (artikel 5a Warmtewet).

#### *Opbouw van de maximumprijs*

In artikel 5 lid 2 van de Warmtewet is het volgende over de maximumprijs gesteld. De maximumprijs is gebaseerd op de integrale kosten die een verbruiker zou moeten maken voor het verkrijgen van dezelfde hoeveelheid warmte bij het gebruik van gas als energiebron. Deze kosten worden bepaald met de rendementsmethode.

De maximumprijs is opgebouwd uit:

- een gebruiksafhankelijk deel, uitgedrukt in een bedrag in euro per gigajoule (dit is maximaal het aantal afgenomen gigajoules vermenigvuldigd met de maximumgigajouleprijs voor dat jaar), en
- een gebruiksonafhankelijk deel (artikel 2 lid 3 sub b, c, d en e Warmtewet spreekt over redelijke kosten voor ter beschikking stellen van de ~~warmtewisselaar~~ afleverset, kosten in verband met een eenmalige aansluitbijdrage en het maximum tarief voor de meting van het warmteverbruik. Bij de laatste wijziging van de wet is het begrip warmtewisselaar vervangen door afleverset. De wetgever vond het begrip warmtewisselaar in het kader van de tariefregeling niet duidelijk, omdat dit slechts een onderdeel is van het apparaat dat zorgt voor de warmteoverdracht tussen het warmtenet en het daarop aangesloten in pandig warmtenet of de binneninstallatie).

Een overzicht van de vaste bedragen in verband met de levering van warmte luidt als volgt:

- Het maximumtarief voor het in gebruik nemen van de afleverset voor warmte, bedoeld in artikel 8, eerste lid; In dit bedrag hoorden de kosten van onderhoud en afschrijving van de collectieve warmte-installatie te zijn begrepen.
- De eenmalige aansluitbijdrage, als bedoeld in artikel 6, eerste lid Warmtewet. Dit bedrag kan voor verschillende categorieën aansluitingen verschillend worden vastgesteld afhankelijk van de bestanddelen waarvoor de bijdrage in rekening wordt gebracht (artikel 6 lid 2 Warmtewet);
- Het tarief voor afsluiting, bedoeld in artikel 4a, eerste lid, en
- Het tarief voor de meting van het warmteverbruik door middel van individuele meters, bedoeld in artikel 8, vijfde lid, de redelijke kosten voor de meting van het warmteverbruik door middel van individuele warmtekostenverdelers als bedoeld in artikel 8a, eerste lid, of de redelijke kosten voor het berekenen van het warmteverbruik door middel van een kostenverdeelsystematiek, als bedoeld in artikel 8a, tweede lid.

Artikel 4a lid 1 Warmtewet geeft aan dat de Autoriteit Consument en Markt een maximum bedrag voor aan- of afsluiting op een warmtenet of een in pandig leidingstelsel in rekening brengt. Dit tarief kan volgens artikel 4a lid 2 Warmtewet verschillen voor verschillende situaties, afhankelijk van de voor die situaties benodigde inspanning van de leverancier.

- ~~Tevens worden de redelijke kosten voor het meten van het warmteverbruik uitgedrukt in een bedrag in euro (zie ook artikel 8 lid 4 Warmtewet). Deze kosten zijn gebaseerd op basis van het gewogen gemiddelde meettarief voor huishoudelijke gasmeters. Als er geen meter is geïnstalleerd die het individuele verbruik meet, dan worden deze kosten niet in rekening gebracht. Bij het gebruik van een kostenverdeelsystematiek kan de leverancier de kosten van verbruik in het gemeenschappelijke belang en de kosten voor de uitvoering van de kostenverdeelsystematiek in rekening brengen, maar het hoeft niet.~~

Daarnaast mogen de volgende kosten in rekening worden gebracht:

- ~~de kosten voor de warmtekostenverdelers (afschrijving, onderhoud en administratie);~~
- ~~eventuele collectieve warmtekosten (centrale GJ-meter, collectieve warmtewisselaar).~~

In de maximumprijs zitten de kosten van verwarming van het huis van de verbruiker én van warm tapwater. Deze twee kostenposten samen mogen niet hoger zijn dan de maximumprijs die ACM heeft vastgesteld, [behoudens de uitzondering als genoemd in artikel 5a Warmtewet](#). De warmteleverancier mag zelf weten hoe hij dit in rekening brengt op de jaarafrekening, van de verbruiker: via aparte bedragen óf één totaalbedrag.

~~Deze kosten mogen niet meer in de servicekosten zijn begrepen. De verbruiker moet op de rekening terug kunnen zien wat er wordt betaald voor de warmte die is verbruikt. Die kosten mogen niet hoger zijn dan de maximumprijs die ACM vaststelt. Ook wordt het verbruik niet meer per eenheid afgerekend, maar per gigajoule.~~ De kosten voor het verwarmen van de gemeenschappelijke ruimtes mogen apart in rekening worden gebracht. Die vallen niet onder de regels voor de maximumprijs van ACM. ~~De verbruiker heeft op grond van de Warmtewet geen recht op inzicht in de opbouw van de in rekening gebrachte kosten. Hierin verschilt de regeling van artikel 7:259 BW.~~

Sommige verhuurders waren volgens de oude regeling van de Warmtewet van mening dat zij door de regeling van de Warmtewet niet langer gehouden waren een specificatie van het gebruiksonafhankelijke gedeelte van de warmtekosten te specificeren. De kantonrechter van de rechtbank te Rotterdam heeft in haar vonnis van 18 november 2016<sup>18</sup> over deze kwestie een oordeel moeten geven. De vraagstelling luidde of de verhuurder op grond van artikel 5 van de Warmtewet het recht heeft naar eigen inzicht, en dus zonder de verplichting deze te specificeren, gebruiksonafhankelijke kosten in rekening te brengen bij haar huurders, zolang deze kosten het door de Autoriteit Consument en Markt vastgestelde maximumbedrag maar niet overschrijden. De kantonrechter deelde het standpunt van de verhuurder niet. Het doel van de Warmtewet is, volgens de Memorie van Toelichting, consumentenbescherming. De Warmtewet heeft onder andere tot doel individuele gebruikers te beschermen tegen te hoge tarieven. Deze beschermingsgedachte verdraagt zich niet met een verhuurder die naar eigen inzicht, en zonder daar verantwoording over af te hoeven leggen, gebruiksonafhankelijke kosten in rekening brengt. In de visie van de verhuurder zou zij, als voorbeeld, hoewel dit in deze zaak niet is gebeurd, als de 'overige' gebruiksonafhankelijke kosten zoals in deze zaak ongeveer € 200,00 bedragen, € 54,00 aan administratiekosten in rekening kunnen brengen en zodoende de gebruiksonafhankelijke kosten naar eigen inzicht 'aanvullen' tot het maximumbedrag van (voor het jaar 2014) € 254,. Dit was volgens de rechter onaanvaardbaar en strookte niet met de consumentenbeschermingsgedachte van de Warmtewet. Specificatie

~~Dat de kosten controleerbaar moeten zijn is dus niet onomstreden. De kosten moeten controleerbaar zijn. Dit oordeel is niet onomstreden.~~ De redelijkheidstoets zit volgens sommige schrijvers al ingebouwd in de Warmtewet, zodat het niet nodig is terug te vallen op de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. Het valt te verdedigen dat de specifieke regeling als genoemd in de Warmtewet boven de regeling van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte gaat. Anderzijds valt het in het kader van de redelijkheidstoets niet goed te rijmen als de huurder toch kosten gebaseerd op de maximum bedragen dient te betalen, als de redelijke berekende kosten onder dit maximum uitkomen. Hier heeft de kantonrechter gekozen voor de laatste interpretatie. ~~Als er geen sprake is van een individuele meter, maar als de berekening van de kosten plaatsvindt op basis van artikel 8a lid 2 Warmtewet, dan zal de leverancier aan alle verbruikers een voor alle verbruikers inzichtelijke kostenverdeelstelsel moeten verstrekken (artikel 8a lid 2 Warmtewet).~~

~~Ik heb overwegingen hierover weergegeven in het onderdeel "De maximumprijs" in dit hoofdstuk.~~

Volgens artikel 7:259 BW heeft de verbruiker recht tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan. De leverancier dient alleen een specificatie van de in rekening gebrachte bedragen te verstrekken. Als deze bedragen onder of op de door ACM vastgestelde maximum bedragen zijn gesteld, dan zit de leverancier goed ([behoudens de uitzondering als genoemd in artikel 5a Warmtewet](#)). De leverancier is dus niet gehouden de verbruiker inzicht te geven in het rendement van zijn installatie in de zin van de Warmtewet (het verschil tussen de in rekening gebrachte kosten van energie en de kosten die aan de verbruiker in rekening gebracht mogen worden). Deze gegevens moet de leverancier wél aan de ACM verstrekken volgens artikel 7 Warmtewet. Als de verbruikskosten onder de maximumprijs uitkomen, dan zal de leverancier op grond van de redelijkheid niet de hogere maximum kosten in rekening mogen brengen.

---

18 ECLI:NL:RBROT:2016:8645.

Daarnaast mag een bedrag voor meting in rekening gebracht worden. Het tarief voor meting is voor 2018 vastgesteld op een bedrag van € 25,36 per jaar. Verder mag een bedrag voor het ter beschikking stellen van een warmtekostenverdelers in rekening worden gebracht. In de begrippenlijst staan onder de term “maximum prijzen (tarief) Warmtewet” de prijzen die in de voorgaande jaren van toepassing waren.

De huurders van een complex die te maken hebben met een gemeenschappelijke installatie betaalden tot en met 2013 als servicekosten een bedrag dat is opgebouwd uit de volgende componenten: gas voor de ketel, elektriciteit voor de pompen, kosten van verdeelmeeters en kosten voor uitlezing daarvan. Door berekening van de kosten op basis van de Warmtewet wordt er dus niet meer uitgegaan van toerekening van de werkelijke kosten aan verbruikers, maar van berekening van een tarief aan de verbruikers in de vorm van een vastrecht en een bedrag voor een variabel deel.

De berekening op grond van de Warmtewet bestaat uit minder componenten, namelijk: een bedrag aan vastrecht (artikel 2 lid 3 sub b en c Warmtewet) en een bedrag voor een variabel deel (artikel 5 lid 2 sub b Warmtewet). Daarnaast mag het bovengemelde tarief voor meting van het warmteverbruik in rekening worden gebracht en mag een redelijk tarief voor het beschikbaar stellen van een warmtekostenverdelers in rekening worden gebracht (artikel 2 lid 3 sub e Warmtewet). Dat laatste component bevat geen voorgeschreven tarief door de ACM. Als de leverancier in een appartementencomplex één gigajoulemeter heeft geplaatst bij het punt waar de geleverde verwarming van de stadverwarming binnenkomt (als bij niet elk afzonderlijk appartement een gigajoulemeter geplaatst kan worden), maar er wel bij elke woning een warmtemeter is geplaatst, kan de leverancier kosten voor de gigajoulemeter en voor de warmtemeter doorbelasten.

De leverancier heeft niet de garantie dat de exploitatie van het warmtenet kostendekkend is. Nacalculatie van de servicekosten zoals tot en met 2013 aan de orde was, zal niet meer worden toegepast, voor zover de werkelijke kosten uitstijgen boven de maximumbedragen. Het is immers mogelijk dat de maximum gigajouleprijs voor een bepaald netwerk niet kostendekkend is; hoe hoger het verbruik, des te hoger het verlies.

Een installatie met een ongunstig rendement is in het nadeel van de leverancier, omdat slechts de afgifte van warmte in gigajoules wordt gemeten. De leverancier zal een te dure inkoop van gas en elektriciteit niet op de verbruiker afwentelen. Dat geldt ook voor een niet goed ingeregelde installatie en te lang doorstoken buiten het echte stookseizoen. Door het laatste punt zal een ketel niet optimaal renderen. Bij een kleine warmtevraag buiten de seizoenen draait het systeem immers minder efficiënt. Het mindere rendement komt voor rekening van de leverancier.

De ACM heeft het gemiddeld rendement van de installatie immers al verdisconteerd in de maximumprijs (zie artikel 4 Warmtebesluit). Als de installatie een slechter rendement heeft dan het door het ACM berekende gemiddelde rendement van de installatie, dan zal dit het resultaat nadelig beïnvloeden. Bij de berekening van de verbruikskosten wordt niet meer uitgegaan van de werkelijke kosten die zijn gemaakt, maar van de kosten ter hoogte van maximaal de door de ACM vermelde maximumprijs (vermenigvuldigd met het jaarverbruik van de verbruiker). Correctie van het verbruik voor het warmteverlies in het ketelhuis is dus niet toegestaan. In het vonnis van de kantonrechter van 11 januari 2017<sup>19</sup> werd echter beslist dat de maximumprijs niet kan worden doorberekend als de redelijke prijs (de werkelijke kosten) lager zouden zijn dan de maximumbedragen. De kantonrechter onderbouwt dit door verwijzing naar artikel 2 van de Warmtewet en de Memorie van toelichting bij deze wet. Ik snap deze redenering niet zo. Ik dacht dat het juist de bedoeling was om door de Warmtewet de verhuurder te bewegen efficiënte installaties aan te schaffen, waardoor het verschil tussen de maximumkosten en de lagere werkelijke kosten aan de verhuurder toe zou vallen als "een beloning" voor de toegepaste energiezuinige maatregelen.

De berekening van de totale exploitatiekosten kan dan als volgt geschieden: het aantal woningen in een complex maal het door de ACM vastgestelde bedrag van vastrecht plus het totaal geschatte gigajoules maal de gigajouleprijs. Er is geen regeling voor een berekening van een maximum voorschotbedrag. De Handreiking Warmtewet voor woningcorporaties

---

<sup>19</sup> ECLI:NL:RBNHO:2017:202.

(versie 2.0) van Aedes geeft het volgende voorbeeld: bij een complex van 40 woningen met blokverwarming met een gemiddeld GJ-verbruik van 30 (totaal 1.200 GJ) is de maximale prijs die in rekening kan worden gebracht voor het gehele complex:  $40 \times € 309,52 + 1.200 \times € 24,05 = € 41.240$  (ik heb de prijzen gerelateerd aan de prijzen die over 2018 gelden). Voor de tarieven klikt u hier). De leverancier (verhuurder) kan een redelijke schatting maken in het kader van de beoordeling of de voorschotbedragen voor de servicekosten redelijkerwijs overeenkomen met de noodzakelijke inkomsten vanuit de exploitatie.

Slechts het gedeelte in het Besluit servicekosten dat over warmtelevering gaat zal komen te vervallen; het overige in dit besluit blijft gehandhaafd. De toeslag voor administratie blijft dus ook bestaan door handhaving van dit besluit. De kosten van toeslag voor administratie zijn niet van toepassing als een derde direct levert aan de verbruiker (bijvoorbeeld stadsverwarming).

Mr. Rube is van mening<sup>20</sup> dat de Huurcommissie de kosten van de geleverde warmte dient te toetsen aan artikel 18 UHW. De Huurcommissie dient naar zijn mening de kosten van warmtelevering te toetsen aan de “voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften en aan de redelijkheid”. De Warmtewet is volgens hem enerzijds een wettelijk voorschrift waaraan de Huurcommissie haar berekening van de kosten dient te toetsen. Anderzijds moet de Huurcommissie rekening te houden met het redelijkheidsvereiste als bedoeld in de UHW. Deze redenering heeft tot gevolg dat de maximumprijs als genoemd in de Warmtewet de bovengrens vormt voor de betalingsverplichting die de huurder opgelegd kan worden. Als de geleverde warmte hogere kosten met zich mee brengt dan volgens de Warmtewet maximaal in rekening gebracht kan worden, dan kan bij de huurder alleen een prijs in rekening gebracht worden die is gebaseerd op berekening van de maximumprijs zoals door de Warmtewet voorgeschreven. Mochten deze kosten lagere uitvalen dan de maximumprijs, dan zou de redelijkheid als vervat in artikel 18 UHW met zich meebrengen, dat alleen de werkelijke kosten, die lager liggen dan de maximumprijs, in rekening gebracht mogen worden.

De wetgever is altijd van het standpunt uitgegaan dat de verhuurder geen winst op de servicekosten mag maken. In het kader van dit uitgangspunt is een dubbele redelijkheidstoets wel te verdedigen. Uit het huidige Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen van de Huurcommissie 2016 is op bladzijde 12 van dit beleidsboek deze dubbele toetsing echter niet zonder meer duidelijk beschreven. Er staat wel in dit beleid dat de Huurcommissie deze kosten mede bepaalt op basis van de bepalingen van de Warmtewet. Er staat niet dat door de Huurcommissie uitsluitend de bepalingen van de Warmtewet als basis van deze kosten worden gebruikt. Er staat bovendien wel in het beleid dat de Huurcommissie de afrekening toetst en de werkelijk gemaakte kosten door de verhuurder. Verder staat in het beleid dat de Huurcommissie daarnaast toetst dat de kosten niet uitkomen boven de maximumprijs volgens de Warmtewet. Dit geeft dus ook een ingang tot de dubbele redelijkheidstoets.

Ik ga ervan uit dat de Huurcommissie eerst toetst of het verbruik niet boven de maximumbedragen uit komt, waarna door de Huurcommissie wordt getoetst of de werkelijke kosten onder deze maximumkosten blijven. Op bladzijde 21 van de Memorie van toelichting staat dat onder een redelijke prijs moet worden verstaan een prijs die is gebaseerd op de redelijkerwijs aan de warmtelevering toe te rekenen aantoonbare kosten aangevuld met een redelijk rendement voor de warmteleverancier. Het begrip “redelijkerwijs aan de warmtelevering toe te rekenen aantoonbare kosten” moet volgens de toelichting restrictief uitgelegd te worden. De door de vergunninghouder in rekening te brengen prijs voor warmtelevering wordt begrensd door de in het derde lid bedoelde maximumprijs. Dit geldt eens te meer nu volgens het huurrecht de berekening van warmte plaats moet vinden conform de daarop van toepassing geldende wettelijke voorschriften, of met hetgeen als redelijke vergoeding kan worden beschouwd (artikel 7:259 lid 1 BW). Dat betekent dat de huurder de werkelijk door de verhuurder gemaakte kosten verschuldigd is en, anders dan bij de Warmtewet, in elk geval niet méér. Voor zover de toepassing van een in dit artikel bedoelde “redelijke prijs” hoger uitkomt dan de door het ACM vastgestelde maximumprijs geldt de maximumprijs.

---

20 Mr. J. Rube, artikel Huurcommissie toetst warmtegeschillen aan zowel Warmtewet als huurrecht, 20 november 2015, website Rube & Wijnveld Advocaten (<http://www.rubewijnveld.nl/2015/11/>).

~~Daarentegen is het een vergunninghouder niet toegestaan de maximumprijs in rekening te brengen als de in artikel 3 lid 1 Warmtewet bedoelde “redelijke prijs” lager zou uitkomen.~~

~~De redelijkheidstoets zit dus al ingebouwd in de Warmtewet, zodat het niet nodig is terug te vallen op de Uitvoeringswet Huurprijen Woonruimte. Het valt te verdedigen dat de specifieke regeling als genoemd in de Warmtewet boven de regeling van de Uitvoeringswet Huurprijen Woonruimte gaat. Anderzijds valt het in het kader van de redelijke prijs niet goed te rijmen als de huurder toch kosten gebaseerd op de maximum bedragen dient te betalen, als de redelijke berekende kosten onder dit maximum uitkomen. Aangezien de Warmtewet is bedoeld om de verbruikers te beschermen tegen te hoge doorberekende kosten, kan het doorbelasten van de kosten boven de werkelijke kosten niet op grond van de Warmtewet worden verklaard als de huurder op basis van het huurrecht op een lager bedrag uitkomt dan de op grond van de Warmtewet berekend kan worden. Uit de motie van het lid Faber van de Klashorst van 11 juni 2013<sup>21</sup> blijkt eveneens dat de doorleveringskosten van warmte van redelijke aard dienen te zijn. Volgens artikel 16 van het reglement van de Geschillencommissie Warmtelevering worden de beslissingen door de commissie naar redelijkheid en billijkheid genomen. Ook hier wordt de redelijkheid en billijkheid als kernwaarde gesteld.~~

#### *Niet Meer Dan Anders principe als uitgangspunt voor bepaling van de maximumprijs*

Bij de vaststelling van de maximumprijs werd uitgegaan van het Niet Meer Dan Anders (NMDA)-principe; de prijs voor warmte wordt gerelateerd aan de gassituatie van een individuele gasgestookte cv-installatie van een huishouden (een gemiddelde verbruiker van gas is iemand met een G6 meter en een combiketel met HR107 label met comfortklasse CW4 voor tappen). Dit principe vindt haar basis in artikel 5 lid 2 sub a Warmtewet. De verbruiker heeft de zekerheid niet meer te betalen dan de verbruiker die is aangesloten op gas. Bij kleinverbruikers kan voor de referentie gassituatie gekeken worden naar gereguleerde tarieven en gemiddelde gasprijzen, maar voor grotere afnemers bestaat een dergelijke referentie van tarieven en prijzen niet. Tarieven voor grotere verbruikers ontstaan in het algemeen in onderhandeling van de vrije markt. De verschillen tussen deze grote afnemers zijn te groot om als referentie voor een gemiddelde gasprijs te kunnen dienen.

~~De kosten van stadsverwarming verschillen per installatie. De kosten hangen af van de techniek van de productie van warmte. De kostprijs van warmte kan enorm verschillen en is afhankelijk van de bron van de warmte. Volgens een rapport van TNO van 2011<sup>22</sup> staat het verschil tussen de werkelijke kosten en de in rekening gebrachte kosten op gespannen voet met het mededingingsrecht. Door het mededingingsrecht wordt immers getracht door de marktwerking een redelijke prijs per specifiek geval te vormen, hetgeen door de uniformiteit van de prijs niet gebeurt. Dit gegeven heeft volgens het rapport van TNO tot effect dat de positie van de consument is verslechterd, omdat de redelijkheidstoets van verbruikte warmte per individueel geval is verlaten. Aangezien echter iedere vorm van concurrentie tussen warmteleveranciers volgens TNO ontbreekt en de verbruikers niet over kunnen stappen naar andere leveranciers is een beroep van de verbruiker op het mededingingsrecht de enige mogelijkheid om op te treden tegen een bepaalde vorm van uitbuiting door de leverancier door te hoge prijsstelling.~~

Om meerdere redenen was er aanleiding om de wijze van tariefregulering te heroverwegen.

Ten eerste bracht de opbouw van het (maximum) tarief afnemers niet wat zij verwachten. De uitwerking van de concrete parameters waarmee ACM de maximumprijs berekent en vaststelt, was ingewikkeld en niet altijd helder voor afnemers.

Ten tweede houdt een warmtetarief gebaseerd op een gasreferentie weinig tot geen verband met de daadwerkelijke kosten die hij maakt voor de geleverde warmte. De kostenopbouw bij warmtelevering loopt sterk uiteen met de kosten die met gaslevering gemoeid zijn. Deze scheve verhouding tussen kosten en opbrengsten brengt risico's met zich mee voor de rendementen die de bedrijven kunnen realiseren. Ik vind dit een merkwaardig argument. In mijn beleving is de Warmtewet ook als stimulans bedoeld om onrendabele collectieve installaties te vervangen door efficiënte installaties.

Ten derde zal het gebruik van aardgas als referentiepunt op langere termijn onhoudbaar zijn. Met oog op de verduurzaming van de energievoorziening zal het gebruik van aardgas als bron voor de warmtevoorziening immers vrijwel in zijn geheel moeten verdwijnen. De gasreferentie wordt echter vooralsnog gehandhaafd. De concrete parameters waarmee de

<sup>21</sup> Wijziging van de Warmtewet in verband met enkele aanpassingen, Eerste Kamer, vergaderjaar 2012-2013, nr. 32839.

<sup>22</sup> De bescherming van de consument op grond van de Warmtewet, TNO (centrum voor economische vraagstukken) 2011, pagina 4.



maximumprijs wordt vastgesteld is herzien. Deze gewijzigde parameters staan in gegevens staan in artikel 3 en 4a van het Warmtebesluit. Het verwachte effect hiervan is dat de maximumprijs lager kan worden vastgesteld dan met de eerst gehanteerde parameters.

Daarnaast wordt een aantal nieuwe elementen in de tariefregulering opgenomen: de eenmalige aansluitbijdrage, de kosten voor afsluiting en de tarieven voor het beschikbaar stellen van afleversets.

### **De berekening van het energieverbruik; het gebruiksafhankelijke deel**

Het gebruiksafhankelijke deel bestaat uit in een bedrag in euro's dat is opgebouwd uit een afgenomen aantal afgenomen gigajoules vermenigvuldigd met de maximumgigajouleprijs. Voor berekening van dit bedrag moet het aantal afgenomen gigajoules bekend zijn. Er zijn vooralsnog drie methoden om het gebruik te meten.

#### *Eigen warmtemeter*

Via een eigen warmtemeter in de woning van de afnemer (voorkeur van de wet zie artikel 8 lid 1 Warmtewet) het verbruik berekend kunnen worden. Dat is het meest simpel. Dit is het geval wanneer verbruikers een individuele afleverset met individuele warmtemeter heeft. Het geregistreerd verbruik wordt omgezet naar een bedrag dat betaald dient te worden. Dit artikel regelt zowel de vervanging van afleverset bij een bestaande installatie als de installatie van een nieuwe afleverset bij een nieuw gebouw. Ook buiten toepassing verklaring van de Warmtewet blijft dit artikel het uitgangspunt voor de berekening van de kosten van warmtelevering: uitgangspunt blijft dus dat geleverde warmte zo veel mogelijk (individueel) wordt gemeten.

De Warmtewet voorziet in deze situatie niet in een afzonderlijk tarief dat rechtstreeks in rekening kan worden gebracht bij de verbruiker. Het tarief kan verschillen voor verschillende categorieën en aanvullende functionaliteiten van afleversets voor warmte.

Het tarief voor de meting van het warmteverbruik door middel van een individuele meter wordt vastgesteld op basis van het gewogen gemiddelde van de meettarieven voor 66 aansluitingen van de gasmeter van de netbeheerders van de gastransportnetten niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar t (artikel 8 lid 5 Warmtewet).

In artikel 8 Warmtewet staan verder regels over het uitlezen van individuele meter op afstand, de eisen waaraan een meetinrichting moet voldoen en de maximumprijs van deze afleverset.

#### *Warmtekostenverdeler*

Via een warmtekostenverdeler kunnen er kosten van het warmteverbruik worden herleid. In situaties van blokverwarming wordt regelmatig gebruik gemaakt van warmtekostenverdelers. Dit is het geval wanneer verbruikers geen individuele afleverset met individuele warmtemeter hebben maar zijn aangesloten op een systeem van leidingen waarop op verschillende plaatsen warmtekostenverdelers zijn geplaatst ten behoeve van de verdeling van de kosten van het warmteverbruik. Dit is een apparaat dat het warmteverbruik per radiator meet (artikel 8a lid 1 Warmtewet). Een Gigajoulemeter meet het warmteverbruik. Kostenverdeelmeters geven niet het verbruik per woning aan, maar geeft alleen aan hoeveel meer of minder er is gestookt in vergelijking tot andere woningen. Bij het bekend worden van het werkelijk verbruik kunnen de gemeten eenheden aan het totale energieverbruik worden gekoppeld.

De kosten voor het meten van het individuele verbruik met behulp van warmtekostenverdelers zijn over het algemeen hoger dan de kosten voor het meten met behulp van een individuele meter. Indien de leverancier deze kosten niet volledig terug kan verdienen, kiest de leverancier naar alle waarschijnlijkheid voor het verdelen van de warmtekosten met behulp

van een kostenverdeelsystematiek, bijvoorbeeld op basis van vierkante meters. Deze keuze is toegestaan op grond van de artikel 9 van Richtlijn 2012/27/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie, tot wijziging van Richtlijnen 2009/125/EG en 2010/30/EU en houdende intrekking van de Richtlijnen 2004/8/EG en 2006/32/EG (PB L 315) (hierna: EED richtlijn). De EED richtlijn gaat uit van individuele gebruiksmeters waar dat technisch haalbaar en kostenefficiënt is. Indien dit niet het geval is worden individuele kostenverdelers gebruikt en indien ook dit niet kostenefficiënt is kunnen alternatieve methoden voor de meting van het warmtegebruik worden overwogen.

De wetgever vindt het echter een onwenselijke ontwikkeling als leveranciers kiezen voor een kostenverdeelsystematiek omdat zij de kosten voor warmtekostenverdelers niet terug kunnen verdienen. De verbruiker wordt met een kostenverdeelsysteem immers geheel niet gestimuleerd om energie te besparen, aangezien ieder inzicht in individueel gebruik ontbreekt. Het wetsvoorstel beoogt zodoende te regelen dat de kosten voor warmtekostenverdelers doorberekend kunnen worden aan de verbruikers.

Op daartoe strekkend verzoek van één of meer verbruikers laat de leverancier de werking van de warmtekostenverdelers controleren door een onafhankelijke, voor zowel verbruiker als leverancier aanvaardbare deskundige. De toedeling van de kosten van dit onderzoek tussen verbruikers en leverancier vindt plaats op basis van de conclusie van het onderzoek (artikel 8a lid 7 Warmtewet).

#### *De elektronische radiatormeter*

De elektronische radiatormeter is een tweepuntsmeter. Dit houdt in dat hij zowel de temperatuur van de radiator als van uw woonruimte meet. De meter telt alleen als de radiator warmte afgeeft. Doordat de elektronische meter zeer nauwkeurig is, telt hij ook bij zeer geringe warmteafgifte. De meter begint te tellen als de temperatuur van de radiator minimaal 23° C bedraagt en de temperatuur van uw woonruimte minstens 4° C lager is. Aan het einde van de afrekenperiode slaat de meter de eindstand automatisch op. Er moeten per radiator verschillende omrekenfactoren worden gebruikt. Bijvoorbeeld: De halradiator geeft een stand aan van 800. De omrekenfactor is 0.15. Het berekende warmteverbruik is hier  $(0.15 \times 800 =) 120$ . De woonkamer echter heeft, gezien zijn capaciteit, een omrekenfactor van 0.95. Als er een stand van 5600 geregistreerd is dan is het berekende warmteverbruik  $(0.95 \times 5600 =) 5320$ . (bron: [www.ista.com](http://www.ista.com)).

#### *De kostenverdeelsystematiek*

Met een kostenverdeelsystematiek (artikel 8a Warmtewet). Dit is een formule om de kosten voor warmte van een groep woningen eerlijk te verdelen. Zodat iedereen een rekening krijgt die past bij zijn eigen verbruik. Gezamenlijke kosten worden ook verdeeld. Artikel 8a Warmtewet is een afzwakking van artikel 8 Warmtewet. Uit dit artikel blijkt immers dat de in plaats van de voorgeschreven warmtemeter de kosten van warmte berekend kan worden door middel van individuele warmtekostenverdelers die het warmteverbruik van elke radiator meten. De verhuurder hoeft ook geen individuele warmtekostenverdelers te plaatsen als dit niet kostenefficiënt is. De verhuurder zal dan de levering van warmte moet berekenen op een voor alle verbruikers inzichtelijke kostenverdeelsystematiek (artikel 8a lid 2 Warmtewet). Deze kostenverdeelsystematiek gaat uit van een binnen de technische en financiële mogelijkheden zo nauwkeurig mogelijke benadering van het werkelijke aandeel van het verbruik van de individuele verbruiker (artikel 8a lid 3 Warmtewet). ~~Op daartoe strekkend verzoek van één of meer verbruikers laat de leverancier éénmalig door een onafhankelijke, voor zowel verbruiker als leverancier aanvaardbare deskundige onderzoek uitvoeren naar de mate waarin de kostenverdeelsystematiek voor die verbruiker of verbruikers, voldoet aan de gewenste kostenverdeelsystematiek van artikel 8a Warmtewet. Ik ga er wel vanuit dat er in ieder geval achter de ketel een gigajoulemeter zit geplaatst.~~

Op grond van artikel 8 lid 9 Warmtewet is een verplichting opgenomen die ook voor verhuurder geldt. Deze verplichting houdt in dat de verhuurder de hoeveelheid warmte moet meten die de centrale installatie produceert. Hiermee zou een verplichting zijn neergelegd om een gigajoulemeter achter de installatie te plaatsen.

Artikel 2 van het Warmtebesluit<sup>23</sup> geeft de formule waarmee de maximumprijs voor levering van warmte wordt vastgesteld. Artikel 3 en 4 van het Warmtebesluit geven hiermee inzicht in de kostencomponenten van gaslevering, waaruit de maximumprijs voor warmtelevering is opgebouwd. De toetsing zelf geschiedt volgens de toelichting bij dit besluit (pagina 8) aan de maximumprijs en niet aan de losse componenten. Deze componenten zeggen volgens de toelichting slechts iets over de kostenopbouw in de gassituatie.

### *Correctiefactoren*

Volgens de eerste versie van de Warmtewet mocht er niet meer met reducties gewerkt worden. Ook wel de zogenaamde correctiefactoren genoemd. De gedachte van de wetgever hierachter is dat de verbruiker zelf controle moet hebben op zijn verbruik, en niet de omgeving. De omgevingsfactoren zijn immers niet de keuze van de verbruiker. De wetgever koos er daarom in eerste instantie voor om alleen nog maar de warmtekosten op basis van het individuele verbruik te baseren.

Artikel 8a voorzag echter niet in de mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen. Dit artikel is in de wet opgenomen naar aanleiding van een amendement dat tot doel had de meetverplichting uit artikel 9 van de EED Richtlijn te implementeren. Dit amendement is voorgesteld en door de Tweede Kamer aangenomen voordat de tekst van de EED Richtlijn definitief was vastgesteld. Op het moment dat het amendement werd voorgesteld en aangenomen bevatte artikel 9 van de EED Richtlijn nog niet de mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen.

Op grond van de uiteindelijke tekst van artikel 9 van de EED Richtlijn wordt het gebruik van correctiefactoren niet uitgesloten. Artikel 9, derde lid, van de EED Richtlijn voorziet in de mogelijkheid voor lidstaten om in het geval van appartementengebouwen die zijn aangesloten op stadsverwarming of waar een eigen gemeenschappelijk verwarmingssysteem voor dergelijke gebouwen gangbaar is met het oog op een transparante en accurate berekening van het individuele verbruik, regels in te voeren voor de verdeling van de kosten van het gebruik van warmte. Waar passend bevatten deze regels richtsnoeren voor de wijze waarop de kosten van het gebruik van warmte verdeeld moeten worden.

~~Daarnaast is in de wet opgenomen dat er bij een kostenverdeelstelsel (bij afwezigheid van een individuele warmtemeter of individuele warmtekostenverdelers) van een zo nauwkeurig mogelijke benadering van het werkelijke aandeel van het verbruik van een verbruiker wordt uitgegaan, voor zover dat technisch dan wel financieel mogelijk is.<sup>24</sup> De wet gaat er vanuit dat er geen individuele meters aangebracht hoeven te worden als de kosten in verhouding tot de opbrengst geen besparing op lange termijn oplevert.~~

De minister zal de wet aanpassen en correctiefactoren toch van toepassing achten in de volgende situatie: als door de ligging van de woning sprake is van warmteverlies en transportleidingen weinig of geen isolatie is aangebracht. Als voorbeeld wordt genoemd: Een appartement dat op de bovenste etage op het noorden gelegen is gebruikt meer warmte dan een appartement dat in het midden van het gebouw gelegen is. Als deze woning niet of slecht is geïsoleerd, dan is er sprake van verlies van warmte. Dat geldt ook voor leidingverlies via transportleidingen (stijgleidingen en ringleidingen). In de praktijk is er nogal eens sprake van verwarming van woningen via muren, vloeren en plafonds, zonder dat de bewoners hun radiatoren hoeven aan te zetten omdat de buurman aan het stoken is.

Als er geen correctie plaatsvindt, dan wordt de individuele verbruikers geconfronteerd met een significante stijging van de energierekening. In artikel 2 lid 4 Warmtewet staat dat een leverancier zich onthoudt van ieder ongerechtvaardigd onderscheid jegens zijn verbruikers. Een dergelijke correctie is niet in strijd met dit artikel. Warmteafgifte door stijgleidingen in de woning is immers wel degelijk aan te merken als warmtelevering in de woning, hetgeen correctie rechtvaardigt; het is alleen lastig dat daar geen meetmethode voor aanwezig is.<sup>25</sup> De leidingverliezen bij collectieve ketelinstallaties in het ketelhuis kunnen niet worden herleid tot het stookgedrag van de individuele afnemers. Het toestaan

<sup>23</sup> Besluit van 10 september 2013, houdende regels ter uitvoering van de Warmtewet (Warmtebesluit), Staatsblad 2013, 359.

<sup>24</sup> Brief van 7 juli 2014 van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer, bladzijde 8.

<sup>25</sup> Handreiking Warmtewet voor woningcorporaties (versie 2.0), bladzijde 13 door Aedes.

van correctiefactoren voor deze categorie leidt tot onevenredige verdeling van de kosten voor de verbruikers en is derhalve onwenselijk. Deze verliezen zijn reeds verdisconteerd in de maximumprijs.<sup>26</sup>

Om deze redenen wordt de mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen alsnog in de wet opgenomen (artikel 8a, vijfde lid). Deze mogelijkheid wordt echter beperkt tot bestaande bouw. Bovendien wordt het toepassen van correctiefactoren niet verplicht. Het is een mogelijkheid waar leveranciers gebruik van kunnen maken, maar waar zij geen gebruik van hoeven te maken.

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden, ter uitvoering van de verplichting van de lidstaat op grond van artikel 9, derde lid van de EED Richtlijn, nadere regels gesteld omtrent de vaststelling van correctiefactoren door leveranciers.

De volgende correcties worden dus toegestaan:

- correctie van het verbruik vanwege de ligging van de woning in het appartementencomplex (bijvoorbeeld situering van woning tussen verwarmde woningen en profijt van sommige woningen van gemeenschappelijke warmteleidingen);
- correctie voor de warmteverliezen in de transportleidingen.

Correctie van het verbruik voor het warmteverlies in het ketelhuis wordt niet toegestaan.

~~Voor de berekening van waarden die nodig zijn ten behoeve van de berekening van de maximumprijs vanuit de gassituatie is het nodig het rendement van een gasgestookte installatie op een bepaalde gemiddelde waarde te stellen. Bij de vaststelling van het rendement voor ruimteverwarming en van het rendement is gebruik gemaakt van de analyse van Royal Haskoning. Het gemiddelde rendement voor ruimteverwarming is vastgesteld op 90%. Bij de bepaling van dit rendement is een temperatuurcorrectie aangebracht. Reden hiervoor is dat indien alleen een woonvertrek wordt verwarmd of niet alle radiatoren worden opgezet, de ketel wordt gedwongen op een hogere temperatuur te werken waardoor het hoge rendement dat de ketel in principe zou kunnen halen (96,3%) niet wordt bereikt. Voor de bepaling van het rendement voor tapwater wordt uitgegaan van een combitoestel omdat dit het meest gebruikt wordt.~~

~~Royal Haskoning gebruikt voor de vaststelling van het rendement een gemiddelde van wat er aan Gaskeur-certificaten bekend is en komt uit op een rendement voor tapwater van ruim 65% (zie de toelichting op de Warmteregeling, pagina 5). Het is duidelijk dat een leverancier (verhuurder) met een hypermoderne installatie minder kosten kan maken dan waarmee met de bepaling van de maximumprijs rekening is gehouden flink kan verdienen als de berekende kosten lager zijn dan de werkelijke kosten om de noodzakelijke warmte op te wekken. Voor de leverancier (verhuurder) van een onzuinige installatie is dit precies omgekeerd: die zal waarschijnlijk niet kostendekkend de warmte kunnen produceren. Voor de verbruiker zijn de werkelijke verbruikskosten om de warmte op te wekken niet langer van belang. Voor de verbruiker is immers slechts de door het ACM vermelde maximumprijs van belang en de afgenomen hoeveelheid gigajoules. Een en ander kan anders liggen als er achter een gigajoulemeter een onevenredig warmteverlies optreedt, dan kan er immers sprake zijn van een gebrek aan het gehuurde en dan dient er alsnog een extra correctie plaats te vinden.~~

~~In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 is gesteld dat de huidige regeling niet voorziet in de mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen. Op grond van de uiteindelijke tekst van artikel 9 van de EED Richtlijn wordt het gebruik van correctiefactoren niet uitgesloten. Om deze redenen wordt de mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen alsnog in de wet opgenomen (artikel 8a, vijfde lid Warmtewet). Deze mogelijkheid wordt echter beperkt tot bestaande bouw. Bovendien wordt het toepassen van correctiefactoren niet verplicht. Het is een mogelijkheid waar leveranciers gebruik van kunnen maken, maar waar zij geen gebruik van hoeven te maken.~~

*Ad 1. Een eigen warmtemeter in de woning van de afnemer.*

Artikel 8 van de Warmtewet gaat primair uit van een berekening van kosten op basis van een individuele warmtemeter. Als er een bestaande meter aanwezig is, dan dient deze te worden vervangen als dit niet een gigajoulemeter is. In nieuwe woningen of tijdens ingrijpende renovatie dient een dergelijke meter geïnstalleerd te worden. Voor het gebruik van deze meter mag een redelijk bedrag aan huur in rekening worden gebracht. De warmtemeter is immers onroerend als deze onlosmakelijk aan de verwarming of in de meterkast zit vastgekoppeld. Bij een onroerende voorziening mogen de aanleg- of onderhoudskosten van de meter niet via de servicekosten worden doorberekend.

De gebruiker van woonruimte, die is aangesloten op stadsverwarming heeft doorgaans een doorstroommeter bij het aansluitpunt. De gebruiker van woonruimte die warmte via blokverwarming geleverd krijgt, wordt doorgaans bemeterd via een centraal entrepunt, of via radiatormeters. Als er bijvoorbeeld bij flatgebouwen verschillende leidingen door de woning lopen (is vaak het geval bij flatgebouwen), dan is er niet één entrepunt aanwezig, waarop een meter aangesloten kan worden en zal men doorgaans met radiatormeters het verbruik moeten meten. Bij een complex met verwarming door een WKO-installatie is er doorgaans wél één entrepunt per woning. Aangezien er echter in de zomer koude wordt geleverd en in de winter warmte wordt geleverd, is het apart bemeteren van koude en warmte lastig. Als er een bestaande meter aanwezig is, dan dient deze te worden vervangen als dit niet een gigajoulemeter is. In nieuwe woningen of tijdens ingrijpende renovatie dient een dergelijke meter, dan wel een afleverset (warmtewisselaar en een (warmte)meter) geïnstalleerd te worden. Een afleverset vormt de verbinding tussen het centrale warmtenet van een warmteleverancier en de

binneninstallatie van een afnemer. Dit geldt zowel voor een individuele als collectieve afleverset.

Een antwoord op de vraag of een meter vervangen moet worden, of dat tot plaatsing van een meter overgaan moet worden, wordt beantwoord door artikel 8 Warmtewet. Als er nu geen GJ-meter aanwezig is om het verbruik te meten, dan zal dit ook niet op basis van de Warmtewet verlangd kunnen worden als plaatsing van deze meter niet kostenefficiënt is. Ook na een verzoek van de verbruiker kan de leverancier/verhuurder zich immers beroepen op het feit dat het ter beschikking stellen van deze meetapparatuur technisch niet is te realiseren (bijvoorbeeld bij blokverwarming met meerdere stijgleidingen, waardoor geen centraal invoerpunt in een woning aanwezig is), dan wel dat dit op basis van financiële argumenten niet van de leverancier kan worden geleverd. De kern van de vraag zal hierover zijn: wanneer is het technisch onmogelijk of financieel onredelijk om individuele gigajoulemeters te plaatsen? Als het technisch onmogelijk of financieel onredelijk om individuele gigajoulemeters te plaatsen, dan hoeft de leverancier daartoe niet over te gaan.

Zonder een GJ-meter moet daarnaast een correcte omrekening van gas (m<sup>3</sup>) naar warmte (GJ) plaatsvinden die rekening houdt met de kwaliteit van gas en het brandstofrendement van de betreffende ketel. ACM raadt aan om eenmalig advies in te winnen bij een technisch adviesbureau om het juiste verbruik per verbruiker in GJ te kunnen bepalen. Iedere situatie is anders. Daarom kan ACM geen algemene formule hiervoor geven.

Het ACM geeft aan dat de leverancier wel gebruik mag maken van de door ACM gehanteerde omrekenformules in de berekening van de maximumprijs. Deze omrekenformules mogen niet worden gebruikt worden voor facturatie aan verbruikers. Voor de facturatie naar verbruikers dient immers de maximumprijs tot uitgangspunt te worden genomen.

Voor de 3 mogelijke situaties zijn de omrekenformules als volgt:

1. Ruimteverwarming:  $1 \text{ m}^3 \text{ gas} = 90\% / (1 + 5\%) * 0,03517 = 0,030146 \text{ GJ warmte};$

2. Warm tapwater:  $1 \text{ m}^3 \text{ gas} = 65\% / (1 + 10\%) * 0,03517 = 0,020782 \text{ GJ warmte};$

3. Bij ruimteverwarming én warm tapwater is het aandeel op totale verbruik nodig. In de maximumprijs wordt uitgegaan van 79% ruimteverwarming en 21% warm tapwater. Dit leidt tot:  $1 \text{ m}^3 = 79\% * 0,030146 + 21\% * 0,020782 = 0,028180 \text{ GJ}.$

De leverancier zal wel een gigajoulemeter moeten plaatsen als er sprake is van een ingrijpende renovatie van het gebouw en de gebouweninstallatie, waarbij ook de woningindeling wijzigt (artikel 8 lid 2 sub d Warmtewet). Er moet een gigajoulemeter worden geplaatst in een nieuw gebouw (artikel 8 lid 2 sub c Warmtewet).

Als er wel een centrale toevoerleiding is moet de leverancier wel binnen redelijke termijn volgens de toelichting van Aedes<sup>27</sup> een gigajoulemeter plaatsen. De Warmtewet bevat geen verplichting tot het plaatsen van warmtemeters bij de centrale installatie. Omwille van transparantie en om te voorkomen dat leveranciers en afnemers discussie moeten voeren over de correcte omrekening naar de hoeveelheid geproduceerde warmte is de Minister van mening dat in situaties met een gebouw gebonden installatie, waarbij door een centrale installatie gas wordt omgezet in warmte, het de voorkeur heeft dat de hoeveelheid door de installatie geproduceerde warmte daadwerkelijk gemeten wordt. De minister zal in situaties waarbij het niet mogelijk is om per woonlaag of per woning een gigajoulemeter te plaatsen de leverancier verplichten om bij de centrale installatie een gigajoulemeter te plaatsen.<sup>28</sup>

Het is mij niet duidelijk wat hier als een redelijke termijn wordt beschouwd. Als binnen vijf jaar een ingrijpende renovatie wordt gepland kan dit dan bijvoorbeeld ook als redelijke termijn worden aangemerkt? Hoewel op grond van artikel 8a lid 3 de Warmtewet uitgaat van een berekening op basis van een zo nauwkeurig mogelijke benadering van het werkelijke aandeel van het verbruik van de individuele verbruiker, zal dit tot dezelfde discussies kunnen leiden als nu al het geval is. De discussie mag dan niet meer worden gevoerd op basis van kubieke meters gas en kWh, terwijl het omrekenen hiervan naar gigajoules niet is toegestaan. De verhuurder kan als het niet redelijk is om elke verbruiker van een gigajoulemeter te voorzien, ervoor kiezen om een bouwlaag van deze meter te voorzien, waarna het verbruik per verbruiker teruggerekend kan worden. Als dit ook niet mogelijk is, dan kan de verhuurder ervoor kiezen om de gigajoulemeter tussen de gemeenschappelijke installatie en de appartementen te plaatsen.

Het gigajouleverbruik kan dan in ieder geval worden herleid aan de hand van deze meter. Een gigajoulemeter in het ketelhuis houdt echter geen rekening met leidingverliezen. Als er (alleen) een gigajoulemeter meter in het ketelhuis is geplaatst, moet worden bepaald wat de leidingverliezen zijn. Deze leidingverliezen mogen niet in rekening worden gebracht bij de verbruikers, dus moeten van het totaalverbruik worden afgetrokken. Deze tussenoplossing is ook mogelijk als de verbruiker wel een gigajoulemeter dient te ontvangen, maar deze gewoon niet tijdig kan worden geleverd.

Zonder een gigajoulemeter moet daarnaast een correcte omrekening van gas (m3) naar warmte (gigajoule) plaatsvinden die rekening houdt met de kwaliteit van gas en het brandstofrendement van de betreffende ketel. Door een wijziging van het meetinstrumentenbesluit en de Regeling gebruik en installatie EU-meetinstrumenten zal de gigajoulemeter dienen te voldoen aan de richtlijn Meetinstrumenten (MID 2004/22/EG, MI-004) en NEN-EN 1434. Dit betekent dat deze meters geijkt moeten zijn en periodiek onderzocht moeten worden als deze meters in gebruik zijn genomen. De consument moet er altijd van uit gaan dat de meters nauwkeurig werken. ACM raadt aan om eenmalig advies in te winnen bij een technisch adviesbureau om het juiste verbruik per verbruiker in gigajoule te kunnen bepalen. Iedere situatie is anders. Daarom kan ACM geen algemene formule hiervoor geven. Als er regelmatig controle van de meters plaatsvindt, dan is de eenmalige controle minder van belang, want dan komt de meter toch wel op een zeker moment aan de beurt. Ik heb naar deze mogelijkheid van eenmalige controle ook verwezen in het onderdeel: "Onderwerpen geschillen".

#### *Ad 2. Berekening op grond van een warmtekostenverdelers*

De leverancier mag subsidiair op grond van artikel 8a Warmtewet de kosten van verbruik ook berekenen op basis van individuele warmtekostenverdelers die het warmteverbruik van elke radiator meten. De Warmtewet voorziet in deze situatie, in tegenstelling tot de situatie van meetkosten bij meting door middel van een individuele warmtemeter, niet in een tarief dat rechtstreeks in rekening kan worden gebracht bij de verbruiker. De kosten voor warmtekostenverdelers kunnen doorberekend kunnen aan de verbruikers. Deze kosten dienen redelijk te zijn en niet meer bedragen dan NMDA<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Aedes, handreiking warmtewet, versie 1.0.

<sup>28</sup> Brief van 7 juli 2014 van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer bladzijde 10.

<sup>29</sup> Brief van 7 juli 2014 van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer, bladzijde 10.



### Ad 3. Met een kostenverdeelsystematiek

De leverancier mag meer subsidiair op basis van artikel 8a lid 2 Warmtewet de verbruikskosten zonder individuele warmtemeter, of zonder individuele warmtekostenverdelers berekenen op basis van een voor alle verbruikers inzichtelijke kostenverdeelsystematiek. Te denken valt aan een berekening op basis van vierkante meters of een hoofdelijke omslag. Tot en met 2013 werd voor sociale woonruimte het werkelijke verbruik van de huurder door de Huurcommissie als uitgangspunt genomen als er geen bemetering aanwezig is. Dit werkelijke verbruik van de huurder werd tot en met 2013 afgeleid uit het totale verbruik op basis van kubieke meters gas en kWh. Voor geliberaliseerde woonruimte werden tot en met 2013 de redelijke verbruikskosten tot uitgangspunt genomen. In de praktijk leek dit onderscheid in benadering een meer academische waarde te hebben. De discussie over het verbruik blijft dan hetzelfde (bijvoorbeeld liggingscorrecties, warmteverlies, verkeerd toegepaste m<sup>2</sup>, etc.). Bij deze wijze van berekening kan een gelijk deel van de kosten over de woningen worden verdeeld (bijvoorbeeld 35%) , terwijl het overblijvende gedeelte (65%) als variabel aangemerkt kan worden. De manier van berekening is niet verplicht. Er kan dus vanaf worden geweken.

In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 wordt opgemerkt dat wanneer verbruikers geen individuele afleverset met individuele warmtemeter hebben, maar zijn aangesloten op een systeem van leidingen waarop op verschillende plaatsen warmtekostenverdelers zijn geplaatst ten behoeve van de verdeling van de kosten van het warmteverbruik, de Warmtewet in deze situatie niet voorziet in een afzonderlijk tarief dat rechtstreeks in rekening kan worden gebracht bij de verbruiker. Wel kan in deze gevallen het door ACM vastgestelde meettarief in rekening worden gebracht. Dit tarief is gebaseerd op het meten van het individueel verbruik met behulp van individuele meters in de gassituatie (de gasreferentie). De kosten voor het meten van het individuele verbruik met behulp van warmtekostenverdelers zijn over het algemeen hoger dan de kosten voor het meten met behulp van een individuele meter. Indien de leverancier deze kosten niet volledig terug kan verdienen, kiest de leverancier naar alle waarschijnlijkheid voor het verdelen van de warmtekosten met behulp van een kostenverdeelsystematiek, bijvoorbeeld op basis van vierkante meters. Een redelijke verdeelsleutel kan ook worden gebaseerd op objectieve, controleerbare criteria. Naast een kostensystematiek gebaseerd op vierkante meters kan ook worden gedacht aan een verdeelsleutel op basis van het totale verwarmde oppervlakte van de radiatoren, de inhoud van de woning in kubieke meters, of een combinatie van factoren.

Als de verhuurder geen gegevens aanlevert dan kan de Huurcommissie een inschatting van de verbruikskosten maken op grond van eigen verbruiksnormen. Dit is ook mogelijk als de installatie een rendement heeft dat lager is dan 80%.

De wetgever vindt het echter een onwenselijke ontwikkeling als leveranciers kiezen voor een kostenverdeelsystematiek omdat zij de kosten voor warmtekostenverdelers niet terug kunnen verdienen. De verbruiker wordt met een kostenverdeelsysteem immers geheel niet gestimuleerd om energie te besparen, aangezien ieder inzicht in individueel gebruik ontbreekt. Het wetsvoorstel beoogt zodoende te regelen dat de kosten voor warmtekostenverdelers doorberekend kunnen worden aan de verbruikers.

### Afleverset en Warmtewisselaar

Een afleverset vormt de verbinding tussen het centrale warmtenet van een warmteleverancier en de binneninstallatie van een afnemer. Dit geldt zowel voor een individuele als collectieve afleverset.

Een warmtewisselaar is een onderdeel dat de warmteoverdracht van het ene medium (bv. gas, vloeistof, lucht, water) naar het andere mogelijk maakt. Het kan dus gebruikt worden om een stof ofwel op te warmen, ofwel af te koelen. Bij elke warmtewisselaar wordt gewerkt met twee circuits of kanalen. Er bestaan verschillende types warmtewisselaars, al naargelang de toepassing waarvoor ze worden ingezet.

Een warmtewisselaar bij stadverwarming en WKO-installaties is een installatie die de warmte van stadsverwarmingbuizen en de WKO-installatie naar de cv-installatie in de woning overbrengt.

De warmtewisselaar is ook een belangrijk onderdeel van een cv-installatie. Het is een stelsel van buizen. Het zorgt er voor dat de warmte van de verbranding van gas gebruikt wordt voor de verwarming van het water. Voor dit onderdeel wordt aluminium of roestvrij staal gebruikt.

In het kader van dit hoofdstuk wordt onder een warmtewisselaar bedoeld een onderdeel van een installatie om warm water voor de verwarming van de gehuurde ruimte te leveren, maar ook warm water te leveren voor het gebruik in douche of keuken.

In de maximumprijs zijn de kosten van zowel ruimteverwarming als tapwater al inbegrepen. De kosten voor het verbruik van ruimteverwarming en warm tapwater (tezamen) mogen daarom niet hoger zijn dan de maximumprijs.

~~Volgens artikel 8 van de Warmtewet is een leverancier in beginsel gehouden aan de verbruikers een warmtewisselaar ter beschikking te stellen in de vorm van verhuring als een warmtewisselaar vervangen dient te worden of als een nieuwe warmtewisselaar moet worden geïnstalleerd in een nieuw gebouw. Uitgangspunt is dat er redelijke tarieven en voorwaarden gehanteerd dienen te worden. Bij het ontbreken van een individuele warmtewisselaar mogen de kosten van voor een collectieve warmtewisselaar ook als gebruikskosten in rekening gebracht worden. In de maximumprijs zijn de kosten van een warmtewisselaar niet opgenomen. De wetgever heeft de kosten van een warmtewisselaar buiten de maximumprijs gelaten, omdat er zich verschillende situaties voor doen in de praktijk. Bijvoorbeeld als de warmtewisselaar eigendom is van een verbruiker, zou deze onnodig te veel betalen. Deze kosten worden niet door ACM vastgesteld.~~

Het garanderen van een optimaal functionerend warmtenet is de verantwoordelijkheid van de leverancier. Deze moet er daarom vanuit kunnen gaan dat alle componenten die van invloed zijn op het functioneren van het warmtenet naar behoren zijn geïnstalleerd en onderhouden. Door de verantwoordelijkheid van de afleverset bij de leverancier te leggen, kan deze hier invulling aan geven en draagt deze de consequenties indien de installatie of onderhoudsplicht niet naar behoren wordt ingevuld.

Uitgangspunt was dat er redelijke tarieven en voorwaarden gehanteerd dienen te worden ter zake van het beschikbaar stellen van de afleverset. Bij het ontbreken van een individuele warmtewisselaar mochten de kosten van voor een collectieve warmtewisselaar ook als gebruikskosten in rekening gebracht worden.

Het blijkt voor zowel de geschillencommissie als de toezichthouder ACM heel lastig te toetsen of de kosten redelijk zijn. Omdat de redelijkheid van de prijs van de afleverset niet afdoende kan worden getoetst wordt de afnemer onvoldoende beschermd. Het wetgever is van mening dat het instellen van een wettelijke maximumprijs voor een afleverset een goede en wenselijke manier is om de afnemer te beschermen.

Er zijn grote prijsverschillen tussen verschillende soorten afleversets. Dit wetsvoorstel biedt daarom de mogelijkheid om voor verschillende soorten sets een verschillende prijs vast te stellen. Deze prijsdifferentiatie is gebaseerd op de verschillende functionaliteiten van afleversets. Daarbij gaat het om afleversets bestemd voor alleen ruimteverwarming, alleen tapwater en afleversets voor zowel ruimteverwarming als tapwater. Voor alle drie de typen kan met behulp van een referentiesituatie een maximumprijs worden vastgesteld.

#### **Aansluitbijdrage**

In een gebied waar reeds een warmtenet ligt en waar op dit bestaande net moet worden aangesloten wordt de aansluitbijdrage meestal door de warmteleverancier direct in rekening gebracht bij de verbruiker, hoewel deze soms door een projectontwikkelaar in rekening wordt gebracht via de huizenprijs. In dit geval heeft de verbruiker geen keuze voor een andere vorm van warmtevoorziening en is er sprake van gebondenheid van de verbruiker en een monopoliesituatie van de warmteleverancier. Om verbruikers in deze situatie te beschermen is bepaald dat op de aansluitbijdrage in dit geval het NMDA-principe van toepassing is. Volgens artikel 6 Warmtewet bedraagt deze bijdrage maximaal hetgeen een gasverbruiker zou bijdragen in de situatie waarbij sprake is van aansluiting op een gasnet. Als er sprake is van een aansluiting op een nieuw netwerk, dan is artikel 6 Warmtewet niet van toepassing. Voor deze aansluiting geldt volgens de Memorie van toelichting "in dit geval komt de aansluitbijdrage tot stand binnen het overleg tussen projectontwikkelaar, gemeente en warmteleverancier. Dit overleg speelt zich af in een situatie waarbij de projectontwikkelaar en gemeente vrije keuze hebben ten aanzien van de energievoorziening. Er is in dit geval dus geen sprake van een gebondenheid ten

gevolge van een monopoliepositie. De aansluitbijdrage die uit dit overleg tot stand komt, wordt in het algemeen door de projectontwikkelaar afgedragen aan de warmteleverancier en doorberekend in de huizenprijs.

Een aansluiting op een nieuw warmtenet was nog niet gereguleerd. Dit wetsvoorstel beoogt dit verschil weg te nemen en te verduidelijken dat voor iedere nieuwe aansluiting een wettelijk maximumtarief geldt, ongeacht of het een aansluiting op een nieuw of bestaand net is. De achtergrond van deze wijziging staat op pagina 8 van de Memorie van toelichting van het Wetsvoorstel Herziening Warmtewet.

In de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 wordt een regeling voor deze situatie opgenomen. Uit dit stuk blijkt dat voor deze handelingen hoge tarieven in rekening gebracht worden bij afnemers, die geen recht doen aan de werkelijke kosten daarvan. Het is voor afnemers niet duidelijk hoe de gerekende tarieven zijn opgebouwd. Bescherming van de gebonden afnemers is daarom op zijn plaats. Het kabinet is van mening dat de regulering op deze punten zuiver moet zijn en dat helder moet zijn waarvoor een afnemer precies betaalt. Gekozen is om het aansluittarief te baseren op de (gemiddelde) kosten van een warmteaansluiting. Uit de hieronder weergegeven uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 28 augustus 2014<sup>30</sup> blijkt dat de afnemer inderdaad ondoorzichtige kosten opgelegd heeft gekregen en dat aanpassing van de regeling daarom wel op haar plaats is.

De aansluitbijdrage wordt dus niet rechtstreeks bij de verbruiker in rekening gebracht. Hoewel de verbruiker geen partij is in de onderhandelingen over de bijdrage, zou in deze situatie een redelijke prijs tot stand moeten komen omdat er geen sprake is van een monopoliesituatie<sup>31</sup>. Volgens een rapport van TNO van 2011<sup>32</sup> wordt deze stelling niet nader onderbouwd. Het is immers mogelijk dat de warmteleverancier zijn positie uitbuit, omdat de projectontwikkelaar toch niet een warmtenet door een ander kan laten aanleggen, dan wel dat de projectontwikkelaar en de warmteleverancier een hoge winstmarge samen delen en uiteindelijk doorberekenen naar de verbruiker. In dit licht bezien is het niet juist dat nieuwe aansluitingen op nieuwe warmtenetten buiten de regeling van artikel 6 Warmtewet vallen. Dit is dus een eenmalige bijdrage. Dit bedrag hoort dus niet jaarlijks op de rekening terug te komen. De jaarlijks terugkerende kosten voor het in stand houden van deze aansluiting zijn verwerkt in het vaste component van de maximumprijs.

In een procedure die voor de rechtbank Oost-Brabant werd gevoerd, was deze aansluitbijdrage een punt van geschil. Het ging hier om het volgende. Een woningeigenaar had zijn woning laten bouwen op een vrije kavel. Voor de aansluiting van de stadverwarming had hij op 12 januari 2003 een overeenkomst gesloten met een rechtsvoorgangster van de leverancier, waarbij was overeengekomen dat deze eigenaar voor de warmteaansluiting € 2.201,- ex btw zou betalen als bijdrage in de aansluitkosten van de woning. De eigenaar had dit bedrag voldaan.

Sindsdien had de rechtsvoorgangster van de leverancier vastrecht in rekening gebracht via de voorschotten en de jaarafrekeningen. Bij brief van 9 december 2011 had de rechtsvoorgangster van de leverancier de eigenaar medegedeeld dat het jaarlijks in rekening gebrachte vastrecht een component 'bijdrage aansluitkosten' bevatte en dat deze post, vanwege tarieftransparantie, voortaan apart op de jaarafrekening zou worden vermeld. De verplichting om deze bijdrage te betalen, liep gedurende 30 jaar na de aansluiting op het warmtenet, aldus de huidige leverancier. Het ging in 2011 om een bedrag van € 144,- inclusief btw per jaar.

De eigenaar vorderde de jaarlijkse betalingen terug. De stelling was dat er voor een jaarlijkse doorbelasting van aansluitkosten geen wettelijke grondslag was. Deze betalingen zouden aldus onverschuldigd zijn verricht.

De leverancier was van mening dat deze kosten op basis van de algemene voorwaarden gevorderd konden worden. Volgens de leverancier was de aansluitbijdrage berekend volgens het NMDA-principe. Op grond van afspraken met de gemeente waren de kosten van aansluiting op het warmtenet gesplitst: de initiële aansluitbijdrage is ten tijde van de aansluiting op

---

<sup>30</sup> ECLI:NL:RBOBR:2014:5228.

<sup>31</sup> Memorie van Toelichting over artikel 6, pagina 6.

<sup>32</sup> De bescherming van de consument op grond van de Warmtewet, TNO (centrum voor economische vraagstukken) 2011, pagina 4.

het warmtenet in rekening gebracht en de periodieke aansluitbijdrage wordt over een periode van 30 jaar in rekening gebracht.

De rechter van de rechtbank Oost-Brabant oordeelde in haar vonnis van 28 augustus 2014<sup>33</sup> allereerst dat de algemene voorwaarden hierbij niet van belang waren, nu daarin kennelijk ook niets over de onderhavige aansluitbijdrage was vermeld. Verder overwoog de rechter dat de leverancier in een economische machtspositie verkeerde. Ingevolge artikel 24 van de Mededingingswet is het ondernemen verboden misbruik te maken van een economische machtspositie.

De rechter ging er vervolgens vanuit dat de Warmtewet, die vanaf 1 januari 2014 is ingevoerd, leidend is in deze kwestie. In deze wet is het NMDA-principe neergelegd. Dit principe wordt toegepast voor de berekening van de aansluitbijdrage, het vastrecht en de warmteprijs. Ook de ACM gaat bij het opstellen van de maximumtarieven uit van dit principe. Het is hier van belang of de in rekening gebrachte adviezen redelijk zijn. De eigenaar betwistte dat de in rekening gebrachte tarieven redelijk waren. De eigenaar bracht naar voren dat wat hij in 2003 heeft betaald voor de aansluitkosten in overeenstemming is met de bedragen die daarvoor in het Tariefadvies worden genoemd en dat daarnaast dus geen ruimte meer is voor een periodieke aansluitbijdrage.

De rechter overwoog dat in het Tariefadvies van 2013 de geadviseerde standaard aansluitbijdrage voor warmte (exclusief de aansluitbijdrage voor aardgas en btw) werd gesteld op € 1.908 en dat, in het geval het warmtebedrijf de kosten van de warmwaterunit voor haar rekening heeft genomen, op € 2.649. De standaardaansluiting betreft series van 50 à 100 woningen die op het warmtenet worden aangesloten. Vermoedelijk is hierbij uitgegaan van de situatie dat de woning wordt aangesloten op een bestaand warmtenet (en niet op een nieuw aan te leggen warmtenet). Er werd hier van de leverancier gevraagd deze kosten inzichtelijk te maken.

Naar aanleiding van deze uitspraak moet worden bedacht dat voor een nieuwe aansluiting op een bestaand warmtenet een wettelijke tariefregulering van kracht is. ~~Een aansluiting op een nieuw warmtenet is tot op heden niet gereguleerd. Inmiddels is de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 verschenen. Dit wetsvoorstel beoogt dit verschil weg te nemen en te verduidelijken dat voor iedere nieuwe aansluiting een wettelijk maximumtarief geldt, ongeacht of het een aansluiting op een nieuw of bestaand net is.~~ Dit is de reden dat de rechtbank in deze zaak de leverancier moest vragen zijn kosten te onderbouwen. Deze kosten waren tot op dat moment niet gereguleerd. De leverancier kon dus de redelijke kosten voor aansluiting op een nieuw warmtenet in rekening brengen.

#### *Meettarief*

De huurder betaalt een meettarief voor het meten van het warmteverbruik. Dit tarief is voor 2018 door ACM vastgesteld op € 25,36. Voor het tarief dat in de voorgaande jaren vanaf 2014 van toepassing was verwijs ik naar de begrippenlijst en daarin het onderdeel "maximum prijzen (tarief) Warmtewet".

#### **Overige verplichtingen leveranciers**

In artikel 2 Warmtewet staan de eisen vermeld die aan een leverancier gesteld kunnen worden. De leverancier dient allereerst zorg te dragen voor een betrouwbare levering van warmte. Voorts dient de leverancier redelijke voorwaarden te hanteren en dient er sprake te zijn van een goede kwaliteit van dienstverlening.

De leverancier dient op grond van artikel 2 Warmtewet een goede administratie te voeren. Uit deze administratie moet in ieder geval tot uitdrukking komen: de wijzigingen voor leveringen van warmte, een boekhouding met informatie over integrale kosten en de opbrengsten in verband met de levering van warmte en een storingsregistratie.

Op grond van artikel 2 lid 4 Warmtewet mag er door de leverancier geen onderscheid tussen de verschillende verbruikers worden gemaakt.

---

<sup>33</sup> ECLI:NL:RBOBR:2014:5228.

Een leverancier van een warmtenet mag niet zomaar een klant afsluiten (artikel 6 Warmteregeling). In de periode van 1 oktober tot 1 april mag de klant of huurder helemaal niet worden afgesloten, tenzij:

- de kwetsbare consument hierom verzoekt;
- er sprake is van fraude of misbruik door de kwetsbare consument;
- de onveiligheid van de installatie beëindiging van de levering noodzakelijk maakt;
- de overeenkomst voor de levering van warmte aan de kwetsbare consument afloopt;
- er sprake is van wanbetaling en de kwetsbare consument niet binnen een redelijke termijn een verklaring van een arts die geen behandelend arts van de betrokkene is, kan overleggen om de zeer ernstige gezondheidsrisico's aan te tonen.

De zakelijke gebruiker valt dus niet onder deze regeling (valt niet onder de definitie kwetsbare consument) en kan dus eerder worden afgesloten, bijvoorbeeld op basis van de algemene voorwaarden.

#### Ruimte voor het geven van ontheffingen ten behoeve van experimenten

De experimenteerruimte wordt bij algemene maatregel van bestuur ingevuld. Bij algemene maatregel van bestuur wordt onder andere uitgewerkt voor welke artikelen van de wet er een ontheffing kan worden verleend, voor welke groep van gebruikers de ontheffing geldt, wat de ten hoogste toegestane tijdsduur van die ontheffingen is, wat de situaties zijn waarin een ontheffing is toegestaan en welke voorschriften en beperkingen er aan de ontheffing en de wijziging of intrekking daarvan kunnen worden verbonden. Deze algemene maatregel van bestuur wordt voor deze wordt vastgelegd voorgelegd aan beide Kamers van de Staten-Generaal.

#### Toezicht en handhaving

In hoofdstuk 4 van de Warmtewet is geregeld dat de geschillencommissie van de ACM is belast met de uitvoering van de wet en het toezicht op de naleving van deze wet. Welke instantie wordt beschouwd als geschillencommissie in de zin van artikel 3b Warmtewet?

Voor een overzicht van de geschillencommissies waaraan een geschil kan worden voorgelegd verwijs ik naar het onderdeel: "De geschillencommissies en de kantonrechter" in dit hoofdstuk.

De ACM fungeert niet als geschillencommissie in de zin van artikel 3b Warmtewet. De ACM wijst op grond van artikel 8a lid 8 Warmtewet een deskundige aan die in het kader van een éénmalig onderzoek naar de correcte werking van de meters aangesteld kan worden.

#### Termijnen indiening klacht

Een klacht bij het ACM is slechts ontvankelijk als de klacht bij de leverancier bekend is en deze een redelijke termijn van bijvoorbeeld vier weken is gegund om te reageren op deze klacht.

#### Dwangsom en bestuurlijke boete door het ACM

De ACM kan op grond van artikel 18 lid 1 Warmtewet een last onder dwangsom opleggen aan een overtreder van de regels van de Warmtewet. Deze bevoegdheid vervalt na verloop van vijf jaar nadat de bevoegdheid tot het opleggen van een dwangsom is ontstaan. Daarnaast is de bevoegdheid tot invordering van de verbeurde bedragen verjaard na verloop van zes maanden na de dag waarop zij zijn verbeurd.

De ACM is ook bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete. Deze boete kan behoorlijk oplopen. Deze boete kan oplopen tot maximaal € 450.000 of 1% van de omzet van de overtreder.

## Het indienen van klachten bij geschillencommissies

### *Welke instantie zal het geschil beoordelen?*

Artikel 7:247 BW verklaart de meeste regels betreffende de afrekening van servicekosten voor de huurder van geliberaliseerde woonruimte buiten toepassing. De huurders van geliberaliseerde woonruimte krijgen door invoering van de Warmtewet de mogelijkheid om een geschil over de warmtelevering aan een geschillencommissie ter beoordeling voor te leggen. Deze huurders dienden zich immers bij een conflict over de afrekening van de levering van overige diensten zich tot de rechter te wenden, omdat de rechtsgang naar de Huurcommissie door de werking van artikel 7:247 BW is afgesneden. Op grond van [artikel 3b Warmtewet](#) kan een verbruiker in het vervolg geschillen over de overeenkomst voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie.

Voor geliberaliseerde woonruimte is deze mogelijkheid om buiten de rechter om geschillen over levering van warmte via een geschillencommissie te beslechten nieuw. Bedacht moet daarbij wel worden dat een geschil over de eindafrekening bij geliberaliseerde woonruimte uit elkaar getrokken moet worden betreffende de componenten warmte, elektriciteit en water.

Alleen het component warmte kan op grond van [artikel 3b Warmtewet](#) door een onafhankelijke geschillencommissie worden beoordeeld. Dit brengt voor geliberaliseerde woonruimte het praktische bezwaar met zich mee dat discussies over warmte door een geschillencommissie behandeld kunnen worden, terwijl deze huurder voor oplossing voor geschillen over elektriciteit en water alsnog naar de rechter zal moeten. Dit geldt ook als een geschil over de warmtelevering door de Geschillencommissie Warmtelevering is beslecht. Wellicht kunnen partijen hier praktisch mee omgaan. Doorgaans zullen immers de kosten van verwarming het hoofdbestanddeel van een eindafrekening servicekosten uitmaken.

Als er overeenstemming over het component warmte bestaat, dan lijkt de weg naar een minnelijke regeling over de componenten elektriciteit en water voor de hand te liggen. Deze keuze hoeft de niet-geliberaliseerde huurder niet te maken als de Huurcommissie nog bevoegd is om een oordeel over deze zaak te geven. Deze huurder kan immers het gehele pakket aan in rekening gebrachte bedragen bij de Huurcommissie ter beoordeling neerleggen. Een beroep bij de Geschillencommissie Energie over een geschil over de eindafrekening lijkt daarom voor deze categorie woonruimte niet voor de hand te liggen. Deze huurder zal immers voor de overige restpunten die onderwerp van geschil zijn (elektra en water) alsnog de Huurcommissie moeten raadplegen. Het is nog niet duidelijk of huurders bij de Huurcommissie ook terecht kunnen met geschillen over bemetering of storingscompensatie. De Woonbond<sup>34</sup> vindt dat de bevoegdheden van de Huurcommissie hiervoor moeten worden uitgebreid.

Ik acht de mogelijkheid om een probleem ter beoordeling van de klachtencommissie van de woningcorporatie te brengen geen zinvolle ingang. Deze klachtencommissie kan wat betreft een status van onafhankelijkheid niet gelijk worden gesteld met de Huurcommissie of de Geschillencommissie Energie. De kantonrechter biedt voor zowel de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte als de huurder van geliberaliseerde woonruimte altijd een ingang om een probleem met de verhuurder over de hoogte van de eindafrekening ter beoordeling over te leggen. De gang naar de rechter is voor een huurder vaak te complex als deze niet de beschikking over kennis van het huurrecht en het procesrecht beschikt. Daarnaast zal de eisende partij bewijs van zijn stellingen aan moeten dragen. Mocht de huurder van mening zijn dat een eindafrekening niet juist is, dan zal deze bewijs door bijvoorbeeld een rapport door een deskundige aan moeten dragen. De eisende partij zal doorgaans de kosten van een deskundige voor moeten schieten. Deze kosten kunnen behoorlijk oplopen. Ik zie daarom als laagdrempelige instantie om het probleem aanhangig te maken nog steeds de Huurcommissie als aangeven instantie voor de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte. Voor de huurder van geliberaliseerde woonruimte lijkt mij de Geschillencommissie Energie of de Consuwijzer, onderdeel van de ACM, de aangewezen instantie om een geschil aanhangig te maken. Partijen kunnen dan afspreken de componenten water en elektriciteit hangende het onderzoek naar warmte buiten beschouwing te laten en daar op terug te komen nadat er duidelijkheid is verschaft over de hoogte van de kosten van verwarming.

---

<sup>34</sup> Meldpunt Warmtewet van de Woonbond op 3 juli 2015 (<http://meldpuntwarmtewet.nl/geschillen/>).



### *Onderwerpen geschillen*

Er kunnen geschillen worden gestart over verschillende onderwerpen. De meeste geschillen zullen gaan over de volgende onderwerpen.

- Te denken valt aan een geschil over het ontbreken van een overeenkomst tot levering van warmte.
- Als er een overeenkomst naar de huurder is gestuurd, kan er natuurlijk ook een geschil ontstaan over de inhoud van de overeenkomst. Deze overeenkomst moet immers voldoen aan de criteria die in artikel 3 Warmtewet staan vermeld. Voldoet de overeenkomst hier niet aan, dan kan de gebruiker daar terecht een klacht over indienen.
- Aangezien de Warmtewet niets regelt over de hoogte van de voorschotbedragen kunnen daar ook problemen door ontstaan. Volgens artikel 7:261 lid 3 BW kan het voorschotbedrag aan bemeterde nutsvoorzieningen worden gebracht in redelijke verhouding tot de verwachten kosten van deze nutsvoorzieningen. Hierin verschilt het huurrecht in aanzienlijke mate met de Warmtewet.
- Het gros van de geschillen zal gaan over de afrekening van de verbruikskosten van warmte. Voorts zullen veel huurders van mening kunnen zijn dat ze recht hebben op een individuele meter en stelt de verhuurder dat dit uit technisch oogpunt, of op grond van onredelijk hoge kosten niet van de verhuurder kan worden gevergd.
- Een gebruiker kan van mening zijn dat de warmtekostenverdelers niet goed functioneren. Als de afnemers het functioneren van de warmtemeters wil laten controleren, dan is de leverancier verplicht mee te werken aan een onderzoek. De afnemer en de leverancier beslissen dan samen welke deskundige het onderzoek gaat uitvoeren. Als partijen er niet uitkomen dan kan het ACM worden gevraagd een deskundige aan te wijzen. De kosten van het onderzoek worden gedragen door degene die het meest in het ongelijk wordt gesteld.
- Een leverancier is verplicht om op verzoek van één of meer gebruikers éénmalig te laten onderzoeken of de kostenverdeelstelsel voldoet aan de eisen van de Warmtewet. De leverancier beslist dan samen met de afnemer(s) welke deskundige het onderzoek gaat uitvoeren. Als partijen er niet uitkomen dan kan het ACM worden gevraagd een deskundige aan te wijzen. Beide partijen betalen de helft van de kosten van dit onderzoek.

In artikel 3 Reglement Geschillencommissie Warmtelevering staan de onderwerpen vermeld, die door de Geschillencommissie Warmtelevering behandeld kunnen worden. Deze onderwerpen hebben betrekking op de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot de aansluiting en/of levering van warmte. In het geval van warmtelevering aan een woning in eigendom van een woningcorporatie geldt deze laatste voor de consument als de centraal aanspreekbare partij. Dit geldt dus ook voor de gevallen dat er appartementen onderdeel van een Vereniging van eigenaren uitmaken.

### *De geschillencommissie Energie*

Het indienen van klachten bij geschillencommissies is alleen mogelijk als de leverancier ook aangesloten bij een betreffende geschillencommissie. Om een klacht bij de geschillencommissie Energie te starten is het noodzakelijk dat de leverancier is aangesloten bij de overkoepelende organisaties van de energiebedrijven, de Vereniging Energie-Nederland of Netbeheer Nederland, of bij de SGC te zijn geregistreerd voor de behandeling van geschillen. Als de klacht niet wordt opgelost, dan moet de consument binnen 3 maanden nadat daarover met de ondernemer contact is geweest het geschil bij de commissie voorleggen. Een melding na deze termijn kan tot niet-ontvankelijkheid leiden.

Deze termijn van artikel 7:260 BW (in het kader van een procedure bij de Huurcommissie om een geschil aanhangig te maken) is aanzienlijk langer dan de termijn als geldend bij de Geschillencommissie Energie. De rol van de Huurcommissie heb ik besproken in het hoofdstuk: "De rol van de Huurcommissie bij de berekening van de levering van zaken en diensten".

### *Geschillencommissie Warmtelevering*

De Geschillencommissie Warmtelevering verklaart op verzoek van de warmteleverancier - gedaan bij eerste gelegenheid - de consument in zijn klacht niet ontvankelijk (artikel 6 Reglement Geschillencommissie Warmtelevering):

- indien hij zijn klacht niet eerst overeenkomstig de op de overeenkomst van toepassing zijnde voorwaarden bij de warmteleverancier heeft ingediend en de consument zijn geschil vervolgens niet binnen 24 maanden na de datum waarop de consument de klacht bij de warmteleverancier indiende bij de commissie aanhangig heeft gemaakt;
- indien de warmteleverancier aan de consument een termijn van vijf weken heeft gegeven om het geschil bij de commissie aanhangig te maken en de consument van die mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt. De warmteleverancier dient daarbij aan te kondigen dat hij na het verstrijken van voornoemde termijn zich vrij zal achten het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.

#### *Verplichte keuze geschillencommissie?*

In het onderdeel "De rol van de Huurcommissie bij de berekening van de levering van zaken en diensten" van dit hoofdstuk heb ik duidelijk gemaakt dat de niet-geliberaliseerde huurder zijn geschil over de kosten van levering van warmte aan de Huurcommissie ter beoordeling voor kan leggen. Verder maak ik duidelijk dat de niet-geliberaliseerde huurder zijn geschil over de kosten van levering van warmte aan de Huurcommissie ter beoordeling voor kan leggen. Daarnaast kan de huurder (zowel geliberaliseerd als niet-geliberaliseerd) een geschil voorleggen aan de Geschillencommissie Energie en de Geschillencommissie Warmtelevering. De huurder moet zich wel realiseren dat na een keuze voor een bepaalde instantie niet kan worden gewisseld naar een andere geschillencommissie als de uitspraak een partij niet goed uitkomt.

Het lijkt mij echter inderdaad zinvoller dat de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte zich tot de Huurcommissie richt als zich een geschil over de afrekening van de nutsvoorzieningen voordoet. De Huurcommissie kan zich immers eveneens buigen over de in rekening gebrachte kosten van elektriciteit en water. Deze mogelijkheid heeft de Geschillencommissie Energie niet. Voor de Geschillencommissie Warmtelevering geldt hetzelfde. De Warmtewet legt immers slechts geschillen over levering van warmte bij deze commissie in verband met de levering van warmte in de wet genoemde zin. In theorie bestaat dus de mogelijkheid dat de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte een geschil over de warmtelevering door de Geschillencommissie Energie laat behandelen en het geschil over levering van water en elektra door de Huurcommissie laat behandelen. Dit lijkt mij inefficiënt. Dit leidt ook tot verhoging van de kosten.

Ik ga ervan uit dat zowel de geliberaliseerde huurder als de niet-geliberaliseerde huurder voor discussies over de Warmtewet het beste de zaak aan de Geschillencommissie Warmtelevering ter beoordeling kunnen geven. Deze instantie zal in de toekomst alleen zaken verbandhoudende met warmtelevering behandelen en daarom gespecialiseerd zijn op dit gebied. De huurders die van corporaties huren zullen bij deze instantie terecht kunnen met hun probleem als de corporatie zich heeft geregistreerd als lid bij deze commissie. Ik verwacht dat de corporaties zich eerder als lid bij de Geschillencommissie Warmtelevering aan zullen melden dan bij de Geschillencommissie Energie. Aedes en de Woonbond hebben het initiatief tot oprichting de Geschillencommissie Warmtelevering genomen. Ik ga er daarom van uit dat de woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten zich bij deze stichting zullen laten registreren.

Op grond van de Grondwet kan in ieder geval de gang naar de rechter niet worden uitgesloten. De gewone rechter is in ieder geval bevoegd een oordeel te geven over kwesties betreffende levering van warmte naast de mogelijkheid een te kiezen voor bijvoorbeeld de Huurcommissie of de verschillende geschillencommissies.

#### **Kan een partij bezwaar maken tegen een uitspraak van een geschillencommissie?**

##### *Beroepsmogelijkheden tegen de uitspraak van de Geschillencommissie Energie*

Tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Energie is geen beroep mogelijk. Na de zitting is de discussie gesloten. Wel kan na de uitspraak, indien dat binnen 14 dagen wordt verzocht, een kennelijke reken- of schrijffout in de tekst nog worden hersteld.

De uitspraak van de Geschillencommissie Energie is bindend voor beide partijen, tenzij één van de partijen binnen twee maanden na de verzenddatum van de uitspraak via dagvaarding de rechter vraagt om na te gaan of de uitspraak naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dit is ook een verslechtering ten opzichte van de procedure bij de Huurcommissie. Als een partij het met de uitspraak van de Huurcommissie niet eens is, dan kan er beroep bij de kantonrechter worden ingesteld. De rechter zal het bindend advies vernietigen, indien de uitspraak in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (marginale toetsing).

Legt de ondernemer in het kader van de geschillenregeling Energie het bindend advies niet voor aan de rechter en komt hij het ook niet na, dan treedt op het verzoek van de consument de nakomingsgarantieregeling in werking van de branchevereniging Vereniging Energie-Nederland of de branchevereniging Netbeheer Nederland. Het bindend advies moet wel betrekking hebben op een geschil dat is ontstaan in de periode dat de ondernemer lid is of was van Vereniging Energie-Nederland dan wel Netbeheer Nederland. Is de ondernemer bij de SGC geregistreerd dan kan de klager die in het gelijk is gesteld een beroep doen op de door deze ondernemer afgegeven nakomingsgarantie.

#### *Beroepsmogelijkheden tegen de uitspraak Geschillencommissie Warmtelevering*

Een uitspraak van de Geschillencommissie Warmtelevering kan worden vernietigd. Vernietiging van het bindend advies van de commissie kan uitsluitend plaatsvinden door het ter toetsing voor te leggen aan de gewone rechter binnen twee maanden na de verzending van de uitspraak aan partijen (artikel 26 reglement Geschillencommissie Warmtelevering). De rechter zal het bindend advies vernietigen, indien de uitspraak in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (marginale toetsing). Door niet binnen voornoemde termijn de uitspraak aan de gewone rechter ter toetsing voor te leggen, wordt de uitspraak onaantastbaar.

Ook hier geldt een nakomingsgarantie. Indien het bindend advies van de commissie niet binnen twee maanden na verzending ervan door de warmteleverancier is nagekomen en niet ter toetsing aan de gewone rechter is voorgelegd, treedt op verzoek van de consument de nakomingsgarantieregeling in werking van Aedes, indien de warmteleverancier daarvan lid is of was ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst waaruit het geschil, waarop het bindend advies betrekking heeft, voortvloeide (artikel 26 lid 2 reglement Geschillencommissie Warmtelevering).

#### **Huurrecht, Warmtewet en knelpunten**

In de meeste huurcontracten staat al opgenomen welke diensten worden geleverd en welke geschatte kosten (het voorschotbedrag) in rekening gebracht worden.

Mr. drs. J. Chr. Rube constateert in zijn artikel "De Warmtewet en Woningcorporaties"<sup>35</sup> dat er tegenstrijdige berichten worden afgegeven over afhandeling van geschillen over warmtelevering door de Huurcommissie of door de geschillenregeling die in de Warmtewet is opgenomen. Mr. Rube is van mening dat mede gezien de Toelichting door de minister in de nota naar aanleiding van het verslag van 29 november 2011<sup>36</sup> met de onafhankelijke geschillencommissie in de zin van [artikel 3b Warmtewet](#) de Huurcommissie wordt bedoeld voor niet-geliberaliseerde woonruimte.

Volgens Aedes komen meerdere instanties in aanmerking. Aedes pleit er ook voor dat voor sociale woonruimte de Huurcommissie de aangewezen instantie is. Geliberaliseerde huurders kunnen zich wenden bij Consuwijzer, onderdeel van de ACM. In het onderdeel "Toezicht en handhaving" ben ik hier verder op in gegaan. Uit deze informatie is in ieder geval duidelijk hoe verwarrend de regeling met betrekking tot invoering van de Warmtewet en de bedoelde geschillenregeling. Vanaf 1 november 2015 is voor de geliberaliseerde als de niet-geliberaliseerde huurder een Geschillencommissie Warmtelevering als nieuwe behandelaar en oplosser van geschillen in het leven geroepen.

---

<sup>35</sup> De Warmtewet en Woningcorporaties, de (onbedoelde) gevolgen van de invoering van de Warmtewet voor woningcorporaties, Tijdschrift voor Bouwrecht aflevering 2, februari 2013, door mr. Drs. J. Chr. Rube.

<sup>36</sup> Kamerstukken II 2011/12, 32 839, nr. 7, pagina 12, 14 en 18.

Mr. Rube schetst in zijn artikel dat er problemen kunnen ontstaan bij verschillen tussen de diverse regelingen. Zo geldt bij aanhangig maken van een geschil over de prijs van de servicekosten een vervaltermijn voor het indienen van de vordering. In de Warmtewet is geen vervaltermijn voor een verzoek tot geschilbeslechting opgenomen. Een ander aspect van botsende rechten is dat er volgens de Warmtewet door de ACM van rechtswege een maximumprijs wordt vastgesteld. De Warmtewet kent haar eigen regels, die de regels over de levering van overeengekomen diensten volgens Boek 7 titel 4, afdeling 5, onderafdeling 1 paragraaf 2 BW buiten toepassing verklaart. De Huurcommissie dient zich aan de regels van deze afdeling te houden voor zover daarvan niet uitdrukkelijk in de Warmtewet is afgeweken. Normaliter berekent de Huurcommissie de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten op grond van respectievelijk artikel 18 lid 2 en lid 3 UHW aan de redelijkheid. Voor de Warmtewet geldt de redelijkheidstoets ook min of meer in die zin dat een berekening van de kosten redelijk wordt geacht te zijn als de verhuurder niet meer dan de maximumprijs in rekening brengt. **Daarnaast worden bij de verschillende berekeningen andere uitgangspunten genomen, zoals voor doorberekening van kosten en van onderhoud en afschrijvingen.** De Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte moet door de Huurcommissie worden betrokken bij de berekening van de geleverde zaken en diensten. De Geschillencommissie Energie en de Geschillencommissie Warmtelevering is niet gebonden aan de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. De Geschillencommissie Energie en de Geschillencommissie Warmtelevering zullen in ieder geval ook na moeten gaan dat de verhuurder niet meer berekent dan de maximumprijs.

Er was een groot bezwaar met betrekking tot de huurders van sociale woonruimte, die aan de Warmtewet werden gebonden. Deze huurders zijn op grond van de bepalingen van het huurrecht reeds beschermd tegen machtsmisbruik van de warmte leverende verhuurder. Deze gebonden verbruikers hadden de bescherming die de Warmtewet biedt derhalve niet nodig. Dit probleem voor de sociale verhuurder is opgelost nu de verhuurder weer kan kiezen om het huurrecht van toepassing te houden. De kosten van warmtelevering kunnen dan weer zonder enige discussie worden als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten in de zin van artikel 7:237 lid 3 BW.

Inmiddels is de Memorie van Toelichting Herziening Warmtewet 6 juli 2016 verschenen. In deze evaluatie staat dat gebleken is dat de Warmtewet met name voor situaties van blokverwarming meerdere knelpunten met zich brengt. Sinds de inwerkingtreding van de Warmtewet is voor huurders en verhuurders een verwarrende situatie ontstaan omdat op de levering van warmte als onderdeel van de huurovereenkomst zowel de bepalingen van het huurrecht van toepassing zijn, als de bepalingen van de Warmtewet. Deze situatie wordt door de betrokken partijen als onwenselijk ervaren. Aedes heeft bepleit dat corporaties moeten kunnen kiezen om de bescherming te regelen in de Warmtewet of in het huurrecht. Minister Kamp heeft deze keuzevrijheid meegenomen in zijn plannen: afhankelijk van het type contract met de huurder geldt de Warmtewet of het huurrecht.

De herziening op de Warmtewet vermeldt immers dat een groep die wordt uitgezonderd van de reikwijdte van de Warmtewet de verhuurders zijn die als onderdeel van de huurovereenkomst warmte leveren aan hun huurders. Ook hier is gebleken dat de keuze om deze groep huurders te beschermen op grond van de Warmtewet op een onjuist uitgangspunt is gebaseerd. Hoewel huurders die warmte afnemen van hun verhuurder wel als gebonden verbruikers aan te merken zijn – zij hebben immers niet de ruimte om te kiezen voor een andere invulling van hun warmtebehoefte – worden zij op grond van de bepalingen van het huurrecht reeds beschermd tegen machtsmisbruik van de warmte leverende verhuurder. Deze gebonden verbruikers hebben de bescherming die de Warmtewet biedt derhalve niet nodig. Zoals aangegeven beoogt de Warmtewet een betrouwbare en betaalbare warmtevoorziening voor kleinverbruikers tegen redelijke voorwaarden en een daarbij behorende goede kwaliteit van dienstverlening te verzekeren. Wanneer warmtelevering onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst biedt het huurrecht de huurders deze bescherming ook. De kosten van warmtelevering kunnen namelijk aangemerkt worden als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten in de zin van artikel 7:237 lid 3 BW. Sommige juristen zijn het hier niet mee eens, omdat de letterlijke tekst van de wet geen ruimte voor deze interpretatie zou geven. De wetgever heeft echter niet beoogd, deze warmtelevering van individuele woonruimte buiten deze regeling van levering van zaken en diensten te plaatsen.

Deze bescherming is voor de niet-geliberaliseerde huurder nog groter dan die voor geliberaliseerde huurders. De laatste categorie huurders kan alleen terugvallen op de redelijkheidstoets van artikel 7:259 BW. Deze memorie van toelichting zegt over de positie van de geliberaliseerde huurder in dit verband het hiernavolgende: voor deze groepen huurders bestaat geen noodzaak om een laagdrempelige vorm van geschilbeslechting mogelijk te maken. Deze partijen worden voldoende in

staat geacht om dergelijke conflicten aan de burgerlijk rechter voor te leggen voor conflictbeslechting. Ook hier gelden deze regels ook voor andere nutsvoorzieningen en is er geen aanleiding om voor warmte een andere structuur in te voeren. Of dit zo is, valt nog te bezien. Het wil immers helemaal niet zeggen dat een huurder die boven de liberalisatiegrens huurt beter in staat is om conflicten op te lossen dan de huurder die rond de € 650 huur per maand betaalt. Het bedrag dat aan huur wordt betaald zegt immers niets over de zelfredzaamheid van de huurder. Hoe het ook zij: vóór invoering van de Warmtewet stond ook geen bijzondere rechtsgang voor deze huurder open. Deze huurder kon dus eerder alleen bij de kantonrechter terecht, terwijl hij nu ook bij bovengenoemde geschillencommissies aan kan kloppen.

#### *Aanpassing van de woningwaarderingspunten*

Aangezien in de maximumprijs binnen de gebruiksonafhankelijke kosten een post meegenomen wordt voor de kosten van installatie en onderhoud moest de puntentelling voor het woningwaarderingsstelsel aangepast worden. Volgens artikel 11 van het Warmtebesluit wordt het aantal punten voor een verwarmd vertrek op 1,5 punt gezet in plaats van de 2 punten, die voorheen van toepassing waren. De maximale huurprijs van de woonruimte gaat daardoor omlaag. Dit is gedaan om dubbelbetaling te voorkomen, omdat voor invoering van de Warmtewet het onderhoud van de installatie werd geacht in de huurprijs te zijn begrepen. Ik neem dan dat de punten zonder korting toegepast worden als de Warmtewet op grond van artikel 1a Warmtewet buiten toepassing is verklaard.

#### *De verschillende termijnen*

Ik acht dit door mr. Rube geschetste risico met betrekking tot het terugdraaien van een overeengekomen prijs in het verschil in de mogelijkheid om tot invordering over te gaan van beperkte betekenis. De huurder kan immers op grond van artikel 7:259 BW e.v. een herberekening vragen van de betaalde overeengekomen (voorschot)bedragen aan kosten. Deze mogelijkheid bestaat voor niet-geliberaliseerde woonruimte inderdaad slechts tot een periode van 24 maanden nadat een eindafrekening gestuurd had moeten worden. Via de Warmtewet geldt een verjaringstermijn van 5 jaar.

Het lijkt dan dat de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte bij het verlopen van de termijn van 24 maanden alsnog terug kan vallen op de geschillenregeling van de Warmtewet. Dit brengt voor de verhuurder volgens mr. Rube een enorm terugbetalingsrisico met zich mee. Het is de vraag of dit zo is. Immers voor niet-geliberaliseerde woonruimte geldt voor het instellen van vorderingen betreffende de servicekosten evenzeer artikel 51 UHW. Volgens artikel 51 UHW geldt het volgende: “na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 7:260, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, ingestelde rechtsovereenkomst ter zake van de vergoedingen, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, wordt een uitspraak van de Huurcommissie dan wel beschikking van de rechter omtrent de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot deze vergoedingen overgelegd.”

Het is de vraag of de huurder van niet-geliberaliseerde woonruimte wél een uitspraak van een andere geschillencommissie kan overleggen ter incasso van een vordering in dit verband. Ik denk dat artikel 51 UHW ook uitdrukkelijk de andere mogelijke geschillencommissies moet noemen om de blokkering van invordering van bedragen, die voortvloeit uit artikel 51 UHW te voorkomen. Als de wetgever er uitdrukkelijk voor kiest de UHW voor toepassing van de regels van de Warmtewet geheel buiten toepassing te verklaren en/of als duidelijkheid wordt gebracht over de positie van de Huurcommissie, waarbij deze manier van geschillenbeslechting buiten toepassing wordt gehouden, is er uiteraard geen/minder sprake van botsende regels. Voor geliberaliseerde woonruimte geldt deze beperking in ieder geval niet omdat de regels van het UHW niet op deze categorie woonruimte van toepassing is.

Mocht artikel 51 UHW geen belemmeringen opwerpen ten aanzien van invorderingen van vorderingen gebaseerd op de uitspraak van een andere geschillencommissie dan de Huurcommissie, dan geldt het volgende. De regeling van artikel 7:260 lid 2 BW is een beperking van de normale verjaringstermijn als genoemd in artikel 3:308 BW. Door de termijn van artikel 7:260 lid 2 BW terzijde te zetten valt de huurder dan weer feitelijk terug op de algemene regeling die geldt voor de verjaring van geldvorderingen. Als door de verhuurder een te hoog bedrag voor warmtelevering in rekening wordt gebracht vind ik het niet zo'n bezwaar dat de normale verjaringstermijn van artikel 3:308 BW wordt gehanteerd. De verhuurder zal zorg dienen te dragen voor het berekenen van de juiste maximumhuurprijzen.

Voor de volledigheid wordt hier nog opgemerkt dat aansluitingen van meer dan 100 kW niet onder de Warmtewet vallen. Hierbij kan zich volgens mr. Rube het volgende probleem voordoen. Als een appartementencomplex is aangesloten op een stadsverwarmingsnetwerk, dan zal de aansluiting groter zijn dan 100 kW. De leverancier van warmte aan het complex zal niet door de zwaarte van de aansluiting gebonden zijn aan de regels van de Warmtewet. De verhuurder die echter aan zijn huurders van appartementen warmte doorgeeft zal wel gebonden zijn aan de regels van de Warmtewet, omdat de huurders doorgaans geen zwaardere aansluiting hebben dan 100 kW.

Er kan een verschil ontstaan tussen de maximumprijs die de verhuurder aan zijn leverancier moet betalen en de maximumprijs die de verhuurder aan zijn huurder door mag berekenen. Daarnaast kan er in deze situatie een verschil ontstaan bij storingen. De beschermde verbruiker heeft recht op compensatie, terwijl dit niet geldt voor de verhuurder van een appartementencomplex met een aansluiting die groter is dan 100 kW. Dit probleem wordt ook onderkend door Aedes.<sup>37</sup> In de Wijziging van de Warmtewet is dit probleem ook onderkend. Er wordt echter in de nota gesteld "dat niet verwacht zal worden dat dit tot problemen zal leiden omdat warmteleveranciers in het algemeen juist lagere kosten per GJ hanteren voor grotere aansluitingen."

De praktijk zal moeten uitwijzen of dergelijke problemen zich voordoen en ik zou het vanzelfsprekend betreuren indien warmteleveranciers deze situatie zouden gebruiken om woningcorporaties met kosten op te zadelen die zij niet kunnen doorberekenen".

Het valt nog niet te voorzien op welke wijze dit probleem kan worden ondervangen.

## De praktijk

De Warmtewet stelt een schriftelijke leveringsovereenkomst verplicht die een aantal gegevens dient te bevatten. Al eerder in dit hoofdstuk is naar voren gebracht dat het bestaan van een schriftelijke overeenkomst geen constitutief vereiste is voor de levering van warmte. Bij het ontbreken van een leveringsovereenkomst die voldoet aan de voorwaarden van de Warmtewet (zie het onderdeel: "De overeenkomst tot levering van warmte" in dit hoofdstuk).

De huurovereenkomst bevat vaak onvoldoende gegevens om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die aan een leveringsovereenkomst warmte worden gesteld. Doorgaans staat immers in het huurcontract welke diensten door de verhuurder geleverd zullen worden. De aanvullende bepalingen die volgens de Warmtewet in het leveringscontract vermeld dienen te worden, staan normaliter niet in huurcontracten vermeld die tot op heden zijn gesloten. Zo staat in het huurcontract doorgaans niet een minimum- en een maximumtemperatuur van de te leveren warmte vermeld. Daarnaast moeten de prijzen worden vermeld waaronder de goederen en diensten worden geleverd (artikel 3 lid 1 sub a Warmtewet). Voorts staat in het huurcontract doorgaans geen compensatieregeling (artikel 3a Warmtewet) bij een ernstige verstoring in de levering van warmte opgenomen.

De leverancier (verhuurder) zal ook een voorschotbedrag met de huurder overeen moeten komen. Dit is nu in het huurcontract al wel vaak geregeld, doch dit voorschotbedrag zal met inachtneming van de regels van de Warmtewet op andere wijze samengesteld dienen te worden. Het voorschotbedrag per maand kan per woning als volgt worden vastgesteld:  $\text{het totaal aantal woningen in een complex} \times \text{de vastrechtkosten} + \text{het totaal gemiddelde gigajouleverbruik} \times \text{de gigajouleprijs gedeeld door het aantal woningen gedeeld door 12}$ . De eindafrekening wordt dan ook eenvoudiger. De verbruiker zal bij moeten betalen als deze meer gigajoules heeft verbruikt, dan waarmee in het voorschotbedrag rekening is gehouden en de verbruiker zal geld terug krijgen als deze minder gigajoules heeft verbruikt, dan waarmee in het voorschotbedrag rekening is gehouden. De Warmtewet geeft geen regels voor bepaling van een voorschotbedrag.

Daarnaast moeten in de leveringsovereenkomst de nieuwe maximumprijzen worden vermeld van de diensten die in artikel 2 lid 3 Warmtewet zijn genoemd. (prijs van gebruikersafhankelijk deel en gebruiksonafhankelijk deel) worden vermeld. Als

---

37 Vereniging van woningcorporaties Aedes, Preview handreiking Warmtewet, servicekostenafrekening verandert door Warmtewet en de handreiking warmtewet versie 1.0.



de overeengekomen prijs niet wordt vermeld, dan treedt van rechtswege de door het ACM vastgestelde maximum prijs in werking.

Het is verstandig in de leveringsovereenkomst te vermelden dat er in de zomermaanden geen verplichting is warmte te leveren (uitgezonderd warm tapwater). [Als deze bepalingen er niet instaat, dan zal de leverancier gehouden zijn gewoon warmte te leveren.](#)

Daarnaast gelden specifieke verplichtingen, die in dit onderdeel al zijn behandeld. Het is afhankelijk van de huidige overeenkomst of aanvullende bepalingen

Het is verstandig de huurdersorganisaties tijdig van deze wijzigingen op de hoogte te brengen. Conform artikel 5a WOHV is immers bij wijziging in het door de verhuurder gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie nodig. Dat door de wet deze beleidswijziging wordt doorgevoerd lijkt dit niet anders te maken.

De leverancier (verhuurder) kan de volgende berekening maken voor bepaling van de maximumprijs. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de formules in de artikelen 1 tot en met 4 van het Warmtebesluit. Ik heb hierbij de fictieve bedragen gebruikt die Aedes in haar rekenvoorbeeld heeft gebruikt in haar "Handreiking Warmtewet".

De maximumprijs voor levering van warmte bestaat uit een gebruiksafhankelijk en een gebruiksonafhankelijk deel met wordt berekend volgens de volgende formule ([artikel 3 Warmtebesluit](#)). De bedragen waaruit de maximumprijs is opgebouwd wordt door de ACM aangeleverd. De leverancier (verhuurder) heeft deze berekening dus niet zelf te maken. Het is verstandig als de leverancier (verhuurder) deze berekening zelf ook maakt op basis van haar eigen cijfers. De leverancier (verhuurder) kan dan immers zien of de componenten waaruit de maximumprijs is opgebouwd afwijkt van de specifieke situatie en daarmee beoordelen of de maximumprijs kostendekkend is.

De maximumprijs voor levering van warmte bestaat uit een gebruiksafhankelijk en een gebruiksonafhankelijk deel dat wordt berekend volgens de volgende formule.

$$P_{\max w} = VK_w + P_w * W_w = \text{€ } 309,52 \text{ (prijsbasis 2018)} + \text{€ } 24,05 \text{ (prijsbasis 2018)} * W_w$$
 (zie voor alle prijzen de begrippenlijst onder Maximum prijzen (tarief) Warmtewet)

$P_{\max w}$  = de maximumprijs voor de levering van warmte in het jaar  $t$ ;

$VK_w$  = de vaste kosten in het jaar  $t$ , uitgedrukt in euro;

$P_w$  = de variabele kosten in het jaar  $t$ , uitgedrukt in euro per gigajoule;

$W_w$  = het jaarverbruik van de warmteverbruiker, uitgedrukt in gigajoule.

Het vaste deel wordt vastgesteld met inachtneming van de formule  $VK_w = VK_g + \Delta GK$  (artikel 3 Warmtebesluit).

$VK_w$  = de vaste kosten in het jaar  $t$ ;

$VK_g$  = de jaarlijkse vaste kosten van het transport, de levering en de aansluiting van gas, bestaande uit:

- het gemiddelde van de vaste tarieven voor gaslevering van de bekende overeenkomsten tussen leverancier en verbruiker voor éénjaarscontracten met vaste prijs op basis van het G1 tarief van de drie grootste Nederlandse gasleveranciers, voor het jaar  $t$ ,
- het gewogen gemiddelde van de transportafhankelijke verbruikerstarieven voor afnemers met een G6 aansluitingen van de netbeheerders van de gastransportnetten niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar  $t$ ,
- het gewogen gemiddelde van de transportafhankelijke verbruikerstarieven voor de G6 aansluitingen van de netbeheerders van gastransportnetten niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar  $t$ , en

d. het gewogen gemiddelde van de periodieke aansluittarieven voor de G6 aansluitingen van de netbeheerders van gastransportnetten, niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar t;  
 $VK_g = € 168,50$  (excl. BTW) (Besluit tot vaststelling van de maximumprijs en de berekening van de eenmalige aansluitbijdrage en het meettarief warmteverbruik per 1 januari 2018).

en

$\Delta GK = GK_g - GK_w - K_e$  (artikel 3 Warmtebesluit).

- a. de kapitaalslasten van een cv-ketel; jaarlijkse afschrijvingslasten op basis van een lineaire afschrijving en vermogensvergoeding op basis van gemiddelde resterende levensduur en reële vermogenskostenvoet,
- b. de onderhoudskosten op basis van een jaarlijks onderhoudscontract,
- c. de meetkosten op basis van het gewogen gemiddelde van de meettarieven voor G6 aansluitingen van de gasmeter van de netbeheerders van de gastransportnetten niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar t.

$GK_w$  = de gebruikskosten bij warmte, bestaande uit;

- a. de kapitaalslasten van een warmtewisselaar; jaarlijkse afschrijvingslasten op basis van een lineaire afschrijving en vermogensvergoeding op basis van gemiddelde resterende levensduur en reële vermogenskostenvoet;
- b. de onderhoudskosten op basis van een jaarlijks onderhoudscontract;
- c. de meetkosten op basis van het gewogen gemiddelde van de meettarieven voor G6 aansluitingen van de gasmeter van de netbeheerders van de gastransportnetten niet zijnde de netbeheerder van het landelijk gastransportnet, voor het jaar t;

$K_e$  = de meerkosten van elektrisch koken;

$\Delta GK = € 87,30$  (excl. BTW). NB: meetkosten cv en warmte vallen tegen elkaar weg (Besluit tot vaststelling van de maximumprijs en de berekening van de eenmalige aansluitbijdrage en het meettarief warmteverbruik per 1 januari 2016).

Voor de formule van het variabele deel verwijs ik naar artikel 4 van het Warmtebesluit.

$P_w$  = gemiddelde gasprijs / (brandstofrendement \* bovenwaarde verbrandingswaarde aardgas).

Brandstofrendement = € 0,81 (gebaseerd op ruimteverwarming inclusief warmtapwater voorziening).

Gasprijs = € 0,56 per m<sup>3</sup> (rekenwaarde).

$P_w = € 24,05$  inclusief BTW per GJ (afgerond, basis 2018).

In het onderdeel “De In rekening te brengen kosten” is al uitgelegd dat gebruiksonafhankelijke deel (vastrecht) en het variabele gigajouletarief in euro’s worden jaarlijks vooraf door de ACM wordt vastgesteld. Deze twee componenten vormen de maximumprijs bij een gebruik van 1 gigajoule. Voorts is in dit laatstgenoemde onderdeel van dit hoofdstuk al opgemerkt dat de ACM bij haar controle of de maximumprijs correct wordt toegepast niet de onderliggende bedragen toetst waaruit deze prijs is opgebouwd. Voor de leverancier van warmte is het daarom mogelijk een eigen tarief tot stand te brengen, waarbij een combinatie van bedragen wordt toegepast die afwijken van de door de ACM weergegeven bedragen waaruit de maximumprijs bij een verbruik van 1 gigajoule is opgebouwd. Het lijkt mij dat een combinatie van onderliggende bedragen slechts is toegestaan zolang de maximumprijs (dus de maximumprijs bij verbruik van 1 gigajoule vermenigvuldigd met de verbruikte gigajoules in jaar t) voor de levering van warmte in het jaar waarop de eindafrekening betrekking heeft niet wordt overschreden, die wordt berekend met inachtneming van deze maximumbedragen.

Bij toepassing van de maximumbedragen die hierboven als voorbeeld zijn genoemd, (basis 2018) geeft dit dus het volgende beeld van de in rekening te brengen kosten bij een warmteverbruik van 30 gigajoule per jaar: € 309,52 + € 24,05 \* 30 = € 1.031,02 (prijsbasis 2018). Dit is de maximumprijs op basis van het daarbij weergegeven verbruik.

In mijn beleving mag de leverancier (verhuurder) alleen een andere combinatie van de onderliggende bedragen waaruit de maximumprijs is samengesteld opvoeren zolang deze combinatie niet tot gevolg heeft dat de in rekening te brengen kosten bij een warmteverbruik van 30 gigajoule per jaar het bedrag van € 1.031,02 overschrijden. Zouden deze componenten worden

gewijzigd in een bedrag van € 250 (vastrecht) en € 34 (gigajouleprijs), dan blijft de maximprijs bij een verbruik van 1 gigajoule weliswaar € 284, doch deze combinatie van bedragen heeft tot effect dat de kosten van het warmteverbruik uitstijgen boven het maximumbedrag dat bij een warmteverbruik van 30 gigajoule per jaar berekend mag worden. Met de laatstgenoemde variabelen luiden de verbruikskosten immers per jaar bij een warmteverbruik van 30 gigajoule:  $\text{€ } 250 + \text{€ } 34 \times 30 = \text{€ } 1270$ . Dit bedrag is hoger dan het bedrag van € 1.031,02 dat met een warmteverbruik van 30 gigajoule per jaar berekend mag worden. Deze combinatie van bedragen is dus niet toegestaan. De leverancier zit altijd goed als hij beide componenten onder het daarvoor geldende maximum bedrag stelt.

De Huurcommissie maakt echter doorgaans twee berekeningen. Eén berekening op basis van de geldende maximprijzen en één waarbij het verbruik wordt berekend op basis van de omrekenformule zoals boven weergegeven. Als de beschuldigde bedragen op basis van de omrekenformule lager uitkomen, dan op basis van de maximprijzen, dan gaat de Huurcommissie van deze lagere bedragen uit. De Huurcommissie gaat ook hierbij uit van de redelijkheid van de in rekening te brengen bedragen. Dit lijkt mij echter geen juiste benadering, omdat deze redelijkheidstoets al in de berekening van de maximum huurprijs zit verwerkt.

Aangezien de maximprijs voor de levering van warmte in het jaar waarop de eindafrekening betrekking heeft wordt berekend aan de hand van de door de ACM weergegeven gebruiksonafhankelijke deel (vastrecht) en het variabele gigajouletarief in euro's vermenigvuldigd door het aantal verbruikte gigajoules per jaar, zal een verbruiker zijn persoonlijk verbruik alleen kunnen berekenen door bovengenoemde berekening tot te passen op zijn verbruik in een jaar. Als de in rekening gebrachte verbruikskosten over een bepaald jaar onder de maximprijs uit komt, dan heeft het voor de verbruiker geen zin om bezwaar tegen de afrekening te maken.

Ter voorkoming van verwarring bij de verbruiker over de in rekening gebrachte bedragen doet de leverancier er goed aan om de berekende waarden onder of op het maximumtarief te stellen. Dat geldt eens te meer als er een discussie over de het aantal verbruikte gigajoules per jaar mogelijk is. Als de kosten onder de maximprijs ligt is erdoor de verbruiker geen inhoudelijke discussie mogelijk. TNO heeft in haar rapport<sup>38</sup> op bladzijde 50 berekend dat een gemiddeld warmteverbruik van een zuinig huis met een zuinige bewoner circa 19 gigajoule per jaar belooft. Een gemiddeld warmteverbruik van een onzuinig huis met een onzuinige bewoner belooft circa 52 gigajoule per jaar. De verbruiker zal zelf de moeite moeten nemen door bovengenoemde berekening de maximprijs te berekenen. Er moet dan wel op bedacht worden dat de ACM de parameters waarop met name de gigajouleprijs wordt bepaald vlak voor de jaarwisseling zal vaststellen en goedkeuren. Er moet dus goed nagekeken worden welke bedragen door de ACM vastgesteld worden. De kosten voor de warmtekostenverdelers en/of eventuele collectieve warmtekosten komen daar nog bij (zie het onderdeel "De in rekening te brengen kosten").

---

<sup>38</sup> De bescherming van de consument op grond van de Warmtewet, TNO (centrum voor economische vraagstukken) 2011.