

## LEGAL UPDATE

### De Warmtewet gaat weer wijzigen!

Datum: 11 december 2018

Men leek in de situatie te berusten maar de [Warmtewet](#) gaat weer wijzigen. De verwachte ingangsdatum is medio 2019. Verreweg één van de belangrijkste wijzigingen is het flink terugschroeven van het toepassingsbereik van de Warmtewet. Op het eerste gezicht lijkt dit veel kosten en onnodige administratieve handelingen te gaan besparen, maar niets is minder waar. Want, wat is het lot van verhuurders en VvE's als straks alles weer op de schop gaat? Hoewel verhuurders die warmte leveren en VvE's of daarmee vergelijkbare rechtsvormen (zoals een energie B.V.) straks niet meer vallen onder de Warmtewet, zitten zij nadien wel opgescheept met warmteleveringsovereenkomsten die zijn afgestemd op wetgeving die niet meer voor hen geldt (en mogelijk tot meer verplicht dan nodig). Nog onduidelijk is wat zij daarmee aan moeten. Vanuit de parlementaire geschiedenis is in ieder geval geen (eenduidige) oplossing aangedragen. Ook heeft het ministerie van EZ benadrukt dat het aan verhuurders en corporaties *zelf* is om te beslissen of zij hun contractuele afspraken herzien. Als verhuurders dus niet oppassen hebben zij straks te maken met twee stelsels (oud en nieuw). De behoefte zal dan ontstaan om de leveringsovereenkomsten op te zeggen of de huur te wijzigen of beëindigen, bijvoorbeeld door het doen van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, maar dat is natuurlijk nogal rigoureuus.

Kosten voor warmtelevering vallen na de gewijzigde wet weer onder het huurrecht (als servicekosten), zowel voor wat betreft de kosten van levering als de kosten voor afschrijving en onderhoud van de collectieve warmte-installaties. Deze berekeningsgrondslag is evenwel een ommezwaai want onder de huidige Warmtewet worden deze kosten contractueel geregeld en (los van de huur) als 'warmteleveringskosten' doorberekend. Terwijl daarvoor (vóór invoering van de wet) de kosten voor infrastructuur onder de kale huur vielen (zoals warmte-installaties, leidingstelsels, aansluitingen en meters) en warmtekosten (stookkosten) onder servicekosten. Al die wijzigingen moeten wel contractueel worden ingepast.

De belangrijkste wijzigingen zijn samengevat onder meer:

- Verhuurders die warmte leveren (zoals bij blokverwarming), VvE's of daarmee vergelijkbare rechtsvormen worden - voor het overgrote deel - ontheven van de Warmtewet. Enkele verplichtingen blijven overigens wél gelden.
- Grootverbruikers met een aansluiting van >100 Kilowatt die warmte doorleveren aan kleinverbruikers, vallen straks onder het toepassingsbereik van de Warmtewet.
- Ook de eigenaar van een inpandig leidingstelsel kan onder de gewijzigde wet worden aangesproken tot het betalen van een vergoeding c.q. vergoedingen vanwege storingen in de warmtelevering. Contractueel kan dit risico evenwel worden verlegd.
- De kosten van warmtelevering vallen straks weer onder het regime van servicekosten.
- In de wet wordt vastgelegd dat leveranciers correctiefactoren mogen toepassen voor het warmteverlies in de transportleidingen of naar gelang van de ligging van de woon- en bedrijfsruimte.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 30 25 95 581  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)