



Verhuurders opgelet: de Warmtewet

Een beschrijving in vogelvlucht van een wet die de aandacht van verhuurders en beheerders verdient.

Door mr. L. Vrakking

Het zou mij niet verbazen als het u als verhuurder ontgaan is: toen u op 1 januari 2014 het glas hief trad de Warmtewet in werking. De naam van de wet trekt niet meteen de aandacht van verhuurders, maar de inhoud verdient de onverdeelde aandacht van iedere verhuurder die verwarmde ruimte verhuurt.

De Warmtewet is van toepassing op iedereen die 'zich bezighoudt met de levering van warmte'. Onder warmte wordt (warm) water verstaan, dat bestemd is voor de verwarming of koeling van ruimten, voor sanitaire doeleinden of voor huishoudelijk gebruik. Kort gezegd wordt iedere verhuurder die zijn huurders warm water biedt dus geraakt door de Warmtewet. Alleen de verhuurder die de huurder zelf zijn gas- en wateraansluitingen laat regelen, valt buiten het bereik van de wet: wanneer de verhuurder aan zijn huurder verwarming aanbiedt via een warmtenet of door een centrale verwarmingsinstallatie binnen een complex (of winkelcentrum), moet hij voldoen aan deze nieuwe wet.¹ De wet geldt ook voor bestaande installaties en contracten.

Wat vereist de wet van de verhuurder die zich bezighoudt met de levering van warmte? Allereerst moet de verhuurder een **melding** doen aan de Autoriteit Consument en Markt (ACM). In die melding moet hij vermelden welke warmte-installaties hij exploiteert, hoeveel verbruikers daarop zijn aangesloten en hoeveel warmte hij jaarlijks levert. Dit voorschrift is misschien wel het meest dringend, aangezien de ACM bij niet-naleving een boete van maximaal € 450.000,00 kan opleggen.

Ten tweede schrijft de Warmtewet voor dat de **overeenkomst** tot levering van warmte **op schrift gesteld** wordt. In die overeenkomst moeten onder andere het kwaliteitsniveau, de prijzen en overige voorwaarden helder worden vastgelegd. Ook moet een compensatieregeling worden opgenomen die recht geeft op terugbetaling bij storingen of als de warmte niet voldoet aan de vastgelegde kwaliteitseisen. In de overeenkomst moet tot slot een geschillencommissie aangewezen worden die naast de gewone rechter bevoegd is.

Een derde belangrijk aspect van de nieuwe wet is de regeling voor de **kostenverdeelssystematiek**. De wetgever heeft in een drietrapsraket zeker gesteld dat de kosten zoveel mogelijk op basis van het werkelijke verbruik in rekening gebracht worden bij de individuele verbruikers. Het is duidelijk dat de voorkeur van de wetgever uitgaat naar een individuele warmtemeter per verbruiker, waarop de verbruiker kan aflezen (1) wat het actuele warmteverbruik is en (2) hoeveel hij over een bepaalde periode warmte heeft gebruikt. In geval van ingrijpende renovatie van het gebouw of bij het aanbrengen van een nieuwe aansluiting in een nieuw gebouw is de verhuurder tot het plaatsen van een dergelijke individuele warmtemeter *verplicht*. Bij

¹ Eén uitzondering: als de afnemers van de warmte grootverbruikers zijn (>100 kilowatt per afnemer per jaar) is de wet niet van toepassing. Dat zijn alleen grotere bedrijven: het verbruik in het MKB blijft doorgaans onder 50 kilowatt.

vervanging van een bestaande meter of als de huurder daarom verzoekt, moet de verhuurder die meter aanbieden *tenzij* die plaatsing technisch onmogelijk of financieel niet redelijk is. In het geval dat geen warmtemeter aanwezig is en die ook niet hoeft te worden geplaatst, moet de verhuurder in beginsel gebruik maken van individuele **warmtekostenverdelers** die het verbruik van iedere radiator meten. Alleen als ook het plaatsen van warmtekostenverdelers niet kostenefficiënt is, kan de verhuurder ervoor opteren om te werken met een **kostenverdeelsystematiek** op een andere basis (bijvoorbeeld op basis van het aantal vierkante meters per gehuurde ruimte). Eén of meer huurders tezamen kunnen van de verhuurder verlangen dat een onafhankelijke derde beoordeelt (1) of de verhuurder terecht kiest voor een andere kostenverdeelsystematiek dan op basis van warmtemeters of warmtekostenverdelers en (2) of de gekozen verdeelsystematiek voldoende nauwkeurig het werkelijke aandeel van de individuele verbruiker benadert.

Het vierde echt belangrijke onderdeel van de wet is dat de ACM een **maximumprijs** voorschrijft die bestaat uit een vast deel en een gebuiksafhankelijk deel. Indien de verhuurder een hogere prijs bedingt, is dat ongeldig voor zover de prijs boven de maximumprijs uitstijgt. Voor het bedingen van een hogere prijs kan de minister een boete opleggen van maximaal € 450.000,00.

De wet kent ook een **vergunningplicht** voor partijen die veel (meer dan 10.000 Gigajoule aan meer dan 10 verbruikers) warmte leveren. Hoewel de meeste verhuurders niet geraakt worden door die verplichting is het verstandig ook daar aandacht voor te hebben, al was het maar vanwege de boete die staat op het niet tijdig aanvragen van zo'n vergunning.

Tot slot bevat de wet enkele minder vernieuwende voorschriften. Naast enkele open deuren (de verhuurder die de levering van warmte aanbiedt, moet zorg dragen voor een **betrouwbare levering**, een **inzichtelijke boekhouding** voeren en geplande **werkzaamheden** aan de installatie drie dagen tevoren **melden** aan de verbruikers) schrijft de wet bijvoorbeeld voor dat de verhuurder een **jaarlijkse nota** opmaakt en aan zijn huurders toestuurt. Ook moet hij een **storingsregistratie** bijhouden die jaarlijks gepubliceerd wordt.

Voor alle voorschriften van de wet geldt, dat de ACM een last onder dwangsom kan opleggen indien u als verhuurder niet aan die voorschriften voldoet. Slechts in bepaalde gevallen kan een boete worden opgelegd.

Wat in ieder geval belangrijk is om op korte termijn te doen is het volgende:

- Aan de ACM **melden** dat u leverancier bent in de zin van de Warmtewet, met omschrijving van de betreffende netten;
- Controleren of u een **vergunning** moet aanvragen;
- De overeenkomst van levering van warmte **schriftelijk vastleggen** met alle huurders waaraan u warmte levert in de zin van de Warmtewet;
- De juiste **meters plaatsen** indien u overgaat tot ingrijpende renovatie of nieuwbouw in een gebouw waar u warmte levert.

Voor vragen of meer informatie neemt u gerust contact met ons op via 026 352 28 44 of l.vracking@dekempenaar.nl