

Warmtewet heeft grote gevolgen

[Regelgeving](#) | Laatst gewijzigd:10-02-2014 09:35 | [Wendela Raas en Coco van Zuiden](#) |



Den Haag - Per 1 januari 2014 is de Warmtewet zonder noemenswaardige aandacht van de praktijk in werking getreden. Enkele corporaties hebben – zonder succes – bij de wetgever aan de bel getrokken, maar het bestaan van de Warmtewet is vooralsnog niet echt doorgedrongen tot de brede commerciële vastgoedpraktijk.

De aandacht voor de Warmtewet begint er langzamerhand wel te komen, en terecht. De Warmtewet brengt immers per direct grote gevolgen met zich mee voor eigenaren c.q. verhuurders en ontwikkelaars van woonruimte, winkels en kantoren.

De bedoeling van de Warmtewet is het beschermen van kleinere verbruikers van warmte tegen een monopoliepositie van hun leverancier.

De wet is van toepassing op de situatie dat warmte wordt geleverd aan verbruikers via een warmtenet (en die verbruiker dus geen eigen installatie heeft). Een warmtenet kan stadsverwarming of blokverwarming zijn, maar ook bijvoorbeeld warmtelevering door een wko-installatie. Belangrijke grens van de Warmtewet: alleen de verbruikers die een aansluiting hebben van minder dan 100 kilowatt worden beschermd.

Dus: wordt 1) door een gebouweigenaar of verhuurder warmte geleverd aan een verbruiker, en is 2) de aansluiting minder dan 100 kilowatt, dan geldt de Warmtewet.

Wie de verbruiker is maakt niet uit. Zowel woningen als bedrijfsruimten vallen onder de wet. Het toepassingsgebied van de wet is dus groot. De wetgever schat dat er alleen al circa 7000 wooncomplexen worden verwarmd via een warmtenet. Daarnaast zullen veel winkelcentra, kantoorpanden en bedrijfsverzamelgebouwen op deze wijze worden verwarmd. De grens van 100 kilowatt is bovendien vrij ruim; een groot gedeelte van het mkb zal hieronder vallen.

De gevolgen die de Warmtewet met zich meebrengt, zijn aanzienlijk. Allereerst moeten leveranciers van warmte zich, op straffe van een boete van maximaal 450.000 euro, zo spoedig mogelijk melden bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Dit kan via een aanmeldingsformulier op de website van de ACM. Hierbij is wel van belang om te beseffen dat de ACM door deze aanmelding op de hoogte is van het feit dat een leverancier onder de Warmtewet valt en derhalve gemakkelijker controle kan uitoefenen. Het is daarom belangrijk dat er na de melding zo snel mogelijk aan alle andere verplichtingen van de Warmtewet wordt voldaan.

Individuele overeenkomsten

Om te beginnen moet de leverancier individuele warmteovereenkomsten met verbruikers sluiten. Dit geldt zowel voor nieuwe als bestaande (huur)relaties. Bij nieuwe overeenkomsten kan er een bijlage aan de overeenkomst worden gehecht of kunnen er extra artikelen in de overeenkomst worden opgenomen. Bij bestaande (huur)relaties zal dit moeten gebeuren middels een allonge (aanvulling) op de bestaande overeenkomst.

Voorts geldt een aantal verplichtingen waar doorlopend – dat wil zeggen gedurende de overeenkomst tussen de leverancier met de verbruiker – aan moet worden voldaan. Het gaat dan onder meer om de verplichting tot betrouwbare levering, verstrekking van nota's en boekhouding, in bepaalde gevallen ter beschikking stellen en plaatsen van meters, het bijhouden van storingsregistratie en regels met betrekking tot afsluitingen en onderbrekingen, betalingen van vergoedingen en het aangeven van werkzaamheden. Ook is het van belang dat er jaarlijks door de ACM, op grond van de Warmtewet, een maximumprijs wordt bepaald die in rekening kan worden gebracht voor de te leveren warmte.

Enorme impact

Dit alles heeft natuurlijk een enorme impact op de praktijk. Met name eigenaren c.q. verhuurders zullen op korte termijn actie moeten ondernemen. Zij moeten allereerst inventariseren óf hun huurovereenkomsten onder het bereik van de Warmtewet vallen. Zo ja, dan moeten zij zorgen dat ze gaan voldoen aan de eisen die de Warmtewet aan ze stelt. Dat zal vaak nog een behoorlijke klus zijn!

Ook voor de bouwer/ontwikkelaar heeft de Warmtewet een aantal gevolgen. Vanaf nu moet goed worden nagedacht hoe de verschillende gebruikers van een pand hun warmte geleverd krijgen. Waar een warmtenet voorheen vaak een voor de hand liggende keuze was, hoeft dat nu niet meer zo te zijn. Een constructie waarbij de gebouweigenaar of verhuurder niet langer degene is die de warmte levert kan immers voordelen hebben. Ook zal er bijvoorbeeld rekening gehouden moeten worden met het al dan niet plaatsen van tussenmeters alsmede de grootte van de individuele aansluitingen per unit.

Wie moet wat doen?

- Voor gebouweigenaren/verhuurders geldt dus dat zij snel moeten bekijken of zij leverancier zijn als bedoeld in de Warmtewet. Zo ja, dan moet zo snel mogelijk aan de meldplicht worden voldaan. Wordt hier niet aan voldaan dan worden bestuurlijke boetes geriskeerd. Daarnaast moeten gebouweigenaren/verhuurders zo snel mogelijk warmteovereenkomsten opstellen en deze aan huurders aanbieden. Ook bestaande overeenkomsten zullen moeten worden aangepast. Ook hier kan een boete worden opgelegd bij niet nakoming.
- (Project)ontwikkelaars moeten bij hun ontwikkelingen stilstaan bij de wijze van de levering van warmte.
- Gebruikers/huurders hoeven zelf geen actie te ondernemen. Wel kunnen zij bekijken of zij onder de Warmtewet vallen (aansluiting van minder dan 100 kilowatt) en zo ja, of de door hen betaalde prijs voor warmte niet boven de maximumprijs zoals vastgesteld door de ACM uitkomt.

Wendela Raas en Coco van Zuiden, respectievelijk partner en advocaat bij [Boekel De Nerée](#)