

151. Actualiteiten Warmtewet

MR. V.G.J. BOUMANS

Mijn vorige bijdrage in dit tijdschrift over de Warmtewet sloot ik af met de verwachting dat de Warmtewet in de praktijk nog een hoop problemen zou gaan opleveren.¹ De op 1 januari 2014 in werking getreden Warmtewet kende veel onduidelijkheden en leek onvoldoende toepasbaar te zijn bij de commerciële verhuur. Ook de Minister heeft inmiddels onderkend dat de Warmtewet de nodige knelpunten kent. In deze bijdrage ga ik in op de recente ontwikkelingen met betrekking tot de Warmtewet en kijk ik vooruit naar de wijzigingen op de Warmtewet in het inmiddels door de Eerste Kamer aangenomen wetsvoorstel. Ik sluit deze bijdrage af met een overzicht van jurisprudentie waarin de Warmtewet een rol heeft gespeeld.

1. Knelpunten en onduidelijkheden

De ogenschijnlijk geruisloze en uiteindelijk snelle inwerkingtreding van de Warmtewet in 2013 en 2014 zou kunnen doen vermoeden dat de wetgever weinig problemen voorzag met de inwerkingtreding van de Warmtewet. Echter, zeven maanden na de inwerkingtreding ziet de Minister al de noodzaak om de Tweede Kamer te informeren over knelpunten.

De Minister constateert in de brief van 7 juli 2014 met name praktische bezwaren voor VvE's die leverancier zijn van warmte onder de Warmtewet. De Minister maakt daarbij nog niet het onderscheid tussen VvE's die enkel leveren aan eigenaren en VvE's die ook leveren aan huurders van de appartementsrechten in de VvE. Voor de eerste groep geldt dat zij zowel de financiële risico's lopen van de VvE als de gebruikers zijn van de door de VvE geleverde warmte. Er ontstaat dan een broekzak-vestzakcirkel, waarbij de VvE als leverancier de nodige kosten moet maken, welke kosten uiteindelijk door de gebruikers worden gedragen. De Minister kondigt in deze brief aan dat VvE's in de toekomst zullen worden uitgezonderd van de Warmtewet. Deze uitzondering wordt op dat moment nog niet expliciet gemaakt voor woningcorporaties en commerciële vastgoedpartijen.²

Andere knelpunten die worden onderkend door de Minister zijn de onduidelijkheid in de definities van de Warmtewet³, het feit dat de Warmtewet thans geen ruimte biedt voor het toepassen van correctiefactoren voor de ligging

van een woning en warmteverlies in transportleidingen,⁴ onduidelijkheden omtrent de kosten van meting van het warmteverbruik bij warmtekostenverdelers,⁵ onnauwkeurigheden bij het berekenen van de maximumprijs indien er geen GJ-meter aanwezig is,⁶ onduidelijkheden met betrekking tot de verplichte storingsregistratie⁷ en zorgen omtrent het ontbreken van regels omtrent de veiligheid van de installaties tot levering van warmte⁸. In de brief van 7 juli 2014 kondigt de Minister aan dat hij bereid is om te zoeken naar oplossingen voor deze knelpunten.⁹ Overigens zonder dat de Minister wil tornen aan de uitgangspunten van de Warmtewet, zoals het Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA)-principe en de bescherming van de kleine gebonden gebruikers van warmte.

Op 2 april 2015 kondigt de Minister een volledige herziening aan van de Warmtewet.¹⁰ Niet alleen de geconstateerde onduidelijkheden nopen hiertoe, maar ook de constatering dat de Warmtewet zich onvoldoende leent voor het maximaal benutten van het potentieel van verduurzaming van de warmtevoorziening. Er wordt door de Minister vaart gemaakt met een volledige evaluatie van de Warmtewet.¹¹ Tegelijkertijd wordt de ACM door de Minister bij brief van 1 juli 2015 verzocht om bij de handhaving rekening te houden met de voorgenomen algehele herziening van de Warmtewet en in ieder geval rekening te houden met de aanstaande uitzondering voor VvE's en de toekomstige mogelijkheid om correctiefactoren toe te passen.

1 Boumans, V.G.J., 'De Warmtewet', *HIP* 2014/117.

2 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 5-7.

3 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 5.

4 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 8.

5 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 8-9.

6 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 9.

7 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 11.

8 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27, p. 11.

9 *Kamerstukken II* 2013/14, 32839, nr. 27.

10 *Kamerstukken II* 2014/15, 30196, nr. 305.

11 *Kamerstukken II* 2014/15, 30196, nr. 305, p. 17-19.

2. Evaluatie van de Warmtewet

Op 17 februari 2016 verschijnt de evaluatie van de Warmtewet.¹² De evaluatie signaleert een groot aantal knelpunten en onduidelijkheden in de Warmtewet. De evaluatie biedt de Minister voor deze knelpunten ook een aantal oplossingsrichtingen.

De onderzoekers adviseren onder meer om een aantal definities aan de Warmtewet toe te voegen en te verduidelijken om de geconstateerde onduidelijkheden op te lossen. Onduidelijkheden worden met name geconstateerd in de situatie waarin de warmtelevering binnen een gebouw door een verhuurder wordt doorgeleverd aan verbruikers en in de situatie waarin naast warmte ook koude of mengproducten worden geleverd.

Met name de onduidelijkheden in de situatie van doorlevering van warmte krijgen ruim aandacht in de evaluatie. Van ‘doorlevering’ is sprake indien warmte aan de gebouweigenaar wordt geleverd via één hoofdaansluiting voor het hele gebouw en vervolgens door de gebouweigenaar wordt doorgeleverd aan de verschillende units/eenheden binnen het gebouw. Het betreft hier bijvoorbeeld VvE’s met blokverwarming of stadsverwarming. Het probleem in deze situatie is dat de levering van de producent van de warmte aan de gebouweigenaar in de meeste gevallen niet valt onder de Warmtewet, omdat de hoofdaansluiting van het gebouw groter is dan 100 kW, maar de doorlevering wel valt onder de Warmtewet. De individuele aansluitingen van de eindgebruikers zullen immers veelal kleiner zijn dan 100 kW. De gebouweigenaar loopt dan niet alleen aan tegen de administratieve lasten die de Warmtewet hem oplegt, maar loopt ook de nodige financiële risico’s. De doorlevering is immers gebonden aan een maximumprijs, terwijl de initiële levering aan de gebouweigenaar niet gebonden is aan deze maximumprijs. Verder moet de gebouweigenaar onder de Warmtewet vergoedingen betalen aan de verbruikers bij storing van de levering, terwijl de gebouweigenaar deze schade mogelijk niet kan doorbelasten aan haar eigen leverancier. In de evaluatie wordt geadviseerd om bij de doorlevering van warmte onderscheid te maken tussen een gebouwgebonden leverancier en een gebiedsgebonden leverancier¹³, waarbij voor de gebouwgebonden leverancier een lichter regime zou moeten gelden. Dit lichtere regime wordt ook aanbevolen voor VvE’s die bestaan uit woningen en waarbij er zowel eigenaren zijn die het appartement daadwerkelijk bewonen als eigenaren die het appartement verhuren.

Verder wordt in de evaluatie de conclusie getrokken dat het NMDA-principe niet langer toekomstbestendig is. Bij het

NMDA-principe wordt de prijs van levering van warmte gekoppeld aan de prijs van de levering van gas. De gedachte is dat de gebruiker bij de levering van warmte niet duurder uit zou moeten zijn, dan bij de ‘ouderwetse’ levering van gas. De koppeling kan maken dat in de ene situatie ‘te hoge’ rendementen worden gemaakt en in de andere situatie ‘te lage’ rendementen worden gerealiseerd en de exploitatie voor de leverancier dus verlieslatend is. Daarnaast past deze koppeling ook niet meer bij de wens van de overheid om woningen gasvrij te maken, maar deze wens was ten tijde van de evaluatie nog niet bekend. De evaluatie biedt echter geen concrete oplossing voor dit knelpunt.

Verder wordt in de evaluatie de conclusie getrokken dat het NMDA-principe niet langer toekomstbestendig is

Andere adviezen die uit het rapport naar voren komen zijn:

- Het opnemen van concrete veiligheids- en kwaliteitseisen in de Warmtewet waaraan een warmte-installatie moet voldoen.
- Duidelijkheid scheppen over de mogelijkheid voor verbruikers om de leveringsovereenkomst te beëindigen en welke kosten in dat kader in rekening gebracht mogen worden door de leverancier.
- Gebouwegebonden installaties moeten verplicht voorzien worden van een Gigajoule-meter.

3. Wetsvoorstel tot herziening van de Warmtewet

Naar aanleiding van het evaluatierapport heeft de Minister een wetsvoorstel ontworpen dat tot doel heeft om de gehele Warmtewet te herzien. Het wetsvoorstel heeft van 6 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 ter (internet)consultatie gelegen.¹⁴ Het wetsvoorstel is vervolgens op 23 december 2016 akkoord bevonden door de Ministerraad en – na advisering door de Raad van State – op 22 mei 2017 als wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer. Op 6 maart 2018 is het wetsvoorstel door de Tweede Kamer aangenomen en ter behandeling aan de Eerste Kamer gezonden. Het wetsvoorstel is op 3 juli 2018 eveneens door de Eerste Kamer aangenomen. Het wetsvoorstel is derhalve gereed om ingevoerd te worden. Een exacte ingangsdatum is nog niet bekend.

Het wetsvoorstel bevat ingrijpende wijzigingen van de Warmtewet. Ik bespreek hierna de belangrijkste wijzigingen van het wetsvoorstel ten opzichte van de huidige wettekst.

3.1 Definities

Artikel 1 van de Warmtewet bevat de definities. Deze zijn ten opzichte van de huidige wet op alfabetische volgorde

12 *Kamerstukken II 2015/16, 34415, nr. 1.*

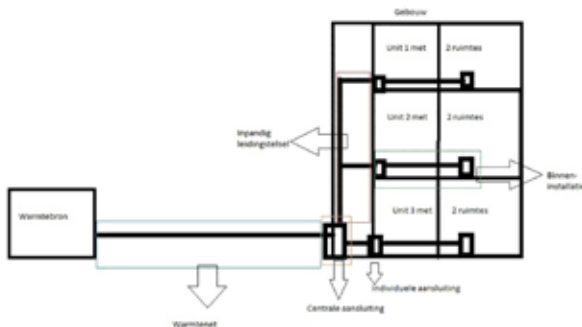
Het rapport is te downloaden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/02/09/evaluatie-warmtewet-en-toekomstig-marktonderwerp-warmte>.

13 De gebiedsgebonden leverancier is de leverancier die de warmte van buitenaf levert aan een gebouw (de levering tot aan de hoofdaansluiting) en de gebouwgebonden leverancier is de leverancier die de aangeleverde warmte doorlevert binnen een gebouw of complex aan de eindverbruikers.

14 De internetconsultatie en het wetsvoorstel met de memorie van toelichting zijn te raadplegen op: <https://www.internetconsultatie.nl/herzieningwarmtewet>.

gezet. Daarnaast is een aantal definities toegevoegd en aangepast.

Een deel van de onduidelijkheden omtrent de definities kwam voort uit het feit dat de huidige Warmtewet slechts één definitie van warmtenet kent voor het hele samenstel van leidingen en installaties voor de levering van warmte van de producent naar de verbruiker. Het wetsvoorstel tracht deze onduidelijkheden weg te nemen door onderscheid te maken tussen 1) een warmtenet, 2) een in pandig leidingstelsel, 3) een binneninstallatie, 4) een centrale aansluiting en 5) een individuele aansluiting. Schematisch kan het verschil tussen deze begrippen als volgt worden weergegeven:



Nieuw is ook de definitie van een 'afleverzet voor warmte'. Dit wordt omschreven als een installatie ten behoeve van de energieoverdracht tussen het warmtenet en de binneninstallatie of in pandig leidingstelsel.

In het wetsvoorstel wordt de definitie van verbruiker uitgebreid. Naast de huidige definitie wordt onder een verbruiker tevens een persoon verstaan die warmte afneemt van een warmtenet en een aansluiting heeft van meer dan 100 kW en tevens (1) optreedt als verhuurder voor een verbruiker met een aansluiting kleiner dan 100 kW of (2) een VvE of vergelijkbare rechtsvorm is waarbij een verbruiker met een aansluiting kleiner dan 100 kW is aangesloten. Met andere woorden, ook een verhuurder of VvE van een complex die warmte centraal geleverd krijgt en die warmte moet doorleveren aan kleine verbruikers, valt in het wetsvoorstel onder de bescherming van de Warmtewet. Hiermee wil de Minister de problemen verhelpen die worden ervaren door eigenaren van complexen die voor de aanlevering van warmte niet worden beschermd door de Warmtewet en bij de doorlevering van diezelfde warmte wel de Warmtewet wordt tegengeworpen door de verbruikers aan wie zij de warmte doorleveren.

Verder is de definitie van verhuurder verruimd, waardoor deze niet meer is beperkt tot een toegelaten instelling en/of een eigenaar van ten minste 25 wooneenheden in Nederland. In het wetsvoorstel is een verhuurder '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'. Hoewel de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel geen nadere uitleg geeft van de term bedrijfsruimte, ga ik er vanuit dat hier zowel de 290-bedrijfsruimte als de 230a-ruimte onder valt. Een

onderscheid zou mijns inziens ook niet goed verklaarbaar zijn.

Ook de definitie van de term warmte is aangepast. In het wetsvoorstel wordt onder warmte verstaan: 'water dat wordt geleverd ten behoeve van ruimteverwarming of verwarming van tapwater'. Hiermee wordt de definitie van warmte beperkt ten opzichte van de huidige wet¹⁵.

3.2 Reikwijdte nieuwe Warmtewet

Artikel 1a van het wetsvoorstel bepaalt de nieuwe reikwijdte van de Warmtewet. Deze nieuwe reikwijdte is goed nieuws voor alle verhuurders en alle VvE's. Onder het wetsvoorstel wordt de Warmtewet bijna volledig buiten toepassing verklaard voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimten die tevens optreden als leverancier.

De Minister acht de bescherming van verbruikers van warmte onder het huurrecht afdoende en ziet in het huurrecht voldoende bescherming tegen 'machtsmisbruik van de warmteleverende verhuurder'. De in de Warmtewet geregelde prijsbescherming en de laagdrempelige geschillenbeslechting acht de Minister ook onder de huurrechtgeving voldoende aanwezig. Dat de Minister daarbij met name de bescherming van huurders van woonruimte voor ogen heeft, blijkt wel uit de referenties van de Minister aan artikel 7:237 lid 3 BW en aan de Huurcommissie.

De Warmtewet wordt bijna volledig buiten toepassing verklaard voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimten die tevens optreden als leverancier

Naast de verhuurders vallen evenmin de VvE's binnen de reikwijdte van de nieuwe Warmtewet. Daarbij wordt in het wetsvoorstel geen onderscheid gemaakt tussen VvE's waarbinnen enkel warmte wordt geleverd aan de leden en VvE's waarbinnen ook warmte wordt geleverd aan huurders. Beide VvE's vallen niet langer onder de reikwijdte van de Warmtewet.

Let wel: de artikelen 8, leden 2 t/m 4, 6, 7 en 9 en artikel 8a Warmtewet blijven hun werking behouden ten aanzien van verhuurders en VvE's die optreden als warmteleverancier. Deze artikelen van de Warmtewet zien op het aanbrenge, meten en uitlezen van de individuele warmtemeter en de op afstand uitleesbare warmtemeter en de kostenverdeel-systematiek van het verbruik van warmte. Daarbij kent artikel 8 lid 9 van het wetsvoorstel een nieuwe verplichting voor leveranciers ten opzichte van de huidige Warmtewet. In dit nieuwe lid wordt de verplichting opgenomen dat een leverancier de productiecapaciteit dient te meten van een centrale warmtebron, bestemd voor de verwarming van meerdere woon- of bedrijfsruimten in een gebouw, die zich in of nabij het gebouw bevindt.

¹⁵ De huidige definitie van art. 1d van de Warmtewet luidt: 'warm water of tapwater bestemd voor ruimteverwarming, sanitaire doeleinden en huishoudelijk gebruik'.

3.3 Ontheffing voor experimenten

In een nieuw artikel 1b wordt in het wetsvoorstel de mogelijkheid opgenomen dat een ontheffing wordt verleend door de Minister voor experimenten op het gebied van hernieuwbare energie, energiebesparing, efficiënt gebruik van een net of het opdoen van praktijkkennis over marktmodellen. Dit nieuwe artikel is toegevoegd naar aanleiding van de constatering in het evaluatierapport dat de Warmtewet geen mogelijkheid biedt om duurzaamheidsexperimenten te faciliteren en de grote vraag vanuit de Eerste en Tweede Kamer om te voorzien in duurzaamheidsmogelijkheden binnen de nieuwe Warmtewet en de wens om Nederland gasvrij te maken. Deze experimenteerregel wordt door de Minister noodzakelijk geacht, omdat dergelijke experimenten onder de huidige Warmtewet niet rendabel zullen zijn.

3.4 Maximumprijs

Ten aanzien van de maximumprijs worden er drie wijzigingen voorgesteld:

1. Er komt een maximumprijs voor het ter beschikking stellen van een afleverset. Deze kosten kunnen onder de huidige Warmtewet naar redelijkheid in rekening worden gebracht, maar in de praktijk bleek dat deze kosten nogal kunnen verschillen.
2. Er komt een maximumprijs voor een afsluitbijdrage. In de praktijk bestond hier onduidelijkheid over. Het betreft de bijdrage die een leverancier in rekening mag brengen op het moment dat de aansluiting op verzoek van de gebruiker wordt afgesloten.

Naast deze twee punten is de mogelijkheid om voor verschillende aflevertemperaturen verschillende maximumprijzen in rekening te brengen nieuw in het ontwerp. Hiermee wordt getracht om de knelpunten te ondervangen die worden ervaren in de prijsstelling van de Warmtewet. Het is onder de huidige Warmtewet voor de Autoriteit Consument & Markt (ACM) niet mogelijk om meerdere maximumprijzen vast te stellen, terwijl in de praktijk wel een behoefte aan deze prijsdifferentiatie kan bestaan, bijvoorbeeld in gevallen waarin ook koude wordt geleverd of in gevallen waarin gemengde producten worden geleverd. De exacte systematiek voor berekening van deze maximumprijs zal in een AMvB worden vastgesteld.

Eveneens nieuw is de mogelijkheid voor de leverancier om met de gebruiker een van de maximumprijs afwijkende prijs overeen te komen. Of hier in de praktijk veel gebruik van zal worden gemaakt, valt mijns inziens te bezien. Op basis van het wetsvoorstel moet de leverancier aan kunnen tonen dat de leverancier een aanbod heeft gedaan aan de gebruiker om de warmte te leveren tegen een bedrag van ten hoogste de maximumprijs. Ik zie niet in waarom de gebruiker dat aanbod niet zou aanvaarden en in plaats daarvan een afwijkend aanbod zou aanvaarden. Hieromtrent zullen nog nadere regels worden vastgesteld.

3.5 Leveringsovereenkomst

Het wetsvoorstel kent twee nieuwe eisen waaraan een leveringsovereenkomst dient te voldoen. In de eerste plaats

dient de leveringsovereenkomst de eisen te bevatten die de leverancier stelt aan een eventuele binneninstallatie van de gebruiker. In de tweede plaats dient in de leveringsovereenkomst een opzegmogelijkheid voor de gebruiker te worden opgenomen. Alleen als het afsluiten van de binneninstallatie technisch niet mogelijk is of blijvend nadeel oplevert voor een andere gebruiker, dan hoeft een opzegmogelijkheid niet opgenomen te worden in de leveringsovereenkomst. Deze opzegmogelijkheid zal alleen gelden ten aanzien van leveringsovereenkomsten die zijn gesloten na inwerkingtreding van de nieuwe Warmtewet. Deze verplichtingen gelden dus niet met terugwerkende kracht. Dit zal met name ten aanzien van de opzegmogelijkheid voor bestaande overeenkomsten onduidelijkheid blijven geven.

3.6 Storingen

In het wetsvoorstel is ook de regeling omtrent de storingen en de te betalen compensatie aangepast. De leverancier dient een compensatie uit te keren als er sprake is van een ernstige storing in de levering, waarvan de oorzaak is gelegen in het warmtenet, de afleverset, de aansluiting of het in pandig leidingstelsel. Een compensatie is niet verschuldigd bij overmacht of bij een kortdurende (minder dan uur) eenmalige storing (geen eerdere storingen in de twaalf maanden voorafgaand aan de storing). Deze regeling lijkt voor de leverancier iets gunstiger te zijn dan de regeling in de huidige Warmtewet. Ook omdat het er op lijkt dat – bij een geschil over de compensatie – de gebruiker zal moeten aantonen dat de storing te wijten is aan het warmtenet, de afleverset, de aansluiting of het in pandig leidingstelsel.

Wat betreft het in pandig leidingstelsel wordt in het wetsvoorstel bepaald dat de gebouweigenaar – dit hoeft dus niet per definitie de leverancier van de warmte te zijn – ook de eigenaar is van het in pandig leidingstelsel. In het wetsvoorstel wordt de gebouweigenaar tevens verantwoordelijk gemaakt voor het onderhoud van het in pandig leidingstelsel. De gebouweigenaar wordt tevens aansprakelijk gehouden jegens de leverancier voor eventueel betaalde compensaties als gevolg van storingen aan het in pandig leidingstelsel. De leverancier blijft overigens ook in dat geval gehouden om de gebruiker te compenseren.

3.7 Correctiefactoren

In het wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt om rekening te houden met correctiefactoren bij de levering van warmte in een gebouw dat bestaat uit meerdere woon- of bedrijfsruimten. Ten aanzien van deze correctiefactoren zullen er nog nadere regels worden opgesteld.

3.8 Overleg over toegang voor producten tot warmtenetten

Het wetsvoorstel bevat tevens een nieuwe regeling waarbij een producent van warmte een overleg kan afdwingen met een leverancier en de gebruiker van warmte. Op het niet naleven van deze verplichting kan de ACM handhavend optreden.

3.9 Conclusie ten aanzien van de herziening van de Warmtewet

De Warmtewet wordt ingrijpend gewijzigd. Verhuurders die tevens leverancier zijn van warmte, hoeven na de inwerkingtreding van de Warmtewet niet meer te voldoen aan het keurslijf van de Warmtewet, behoudens (gedeeltelijk) artikel 8 en 8a van de nieuwe Warmtewet. Dit is goed nieuws. Verhuurders zijn niet meer gebonden aan de voorgescreven maximumprijs, zodat zij niet meer het risico lopen om geconfronteerd te worden met een verlieslatende exploitatie van bijvoorbeeld een WKO. Verhuurders hoeven ook niet meer aan alle (administratieve) verplichtingen van de Warmtewet te voldoen. De relevantie van de Warmtewet voor verhuurders zal derhalve drastisch afnemen na de inwerkingtreding, nu nog slechts een deel van artikel 8 en artikel 8a van de nieuwe Warmtewet van toepassing zal worden.

4. Rechtspraak over de Warmtewet

Als afsluiting van deze bijdrage behandel ik een kleine greep uit de rechtspraak die de laatste jaren is geweest over of in verband met de Warmtewet. Interessant is de vraag of en op welke wijze de rechtspraak vooruitloopt op de nieuwe Warmtewet. In dat kader zijn recent twee uitspraken geweest over dezelfde kwestie.

Voor Rechtbank Den Haag speelde een discussie over de compensatie bij storingen.¹⁶ De verbruiker vorderde compensatie omdat zich een storing had voorgedaan. De leverancier verweerde zich door te stellen dat het warmtenet in de huidige Warmtewet enkel ziet op de leidingen en installatie tussen de warmtebron en de hoofdaansluiting van het gebouw en dus niet op het interne leidingnet binnen een gebouw. Dit verweer slaagde, omdat de verbruiker niet kon bewijzen dat de storing was gelegen in het warmtenet. In het vonnis van 15 maart 2018 (dus ruim een week nadat het wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer) wilde Rechtbank Den Haag niet vooruitlopen op de aankomende wetswijziging. Dit was van belang voor de verbruiker, omdat het in pandige leidingstelsel na de wetswijziging wel (expliciet) valt onder de Warmtewet.

De verbruiker ging daarop in hoger beroep. In het hoger beroep vorderde de verbruiker bij wijze van incidentele vordering op grond van artikel 843a Rv. overlegging van de storingsregistratie van de leverancier, waaruit zou moeten blijken waar de storing door was veroorzaakt. Anders dan de rechtbank, anticeerde Hof Den Haag op 18 september 2018 – dus nadat het wetsvoorstel was aangenomen door de Eerste Kamer – wél op de wetswijziging.¹⁷ Het hof wees het incidentele verzoek af, omdat de nieuwe Warmtewet niet van toepassing wordt voor leverancier die tevens de verhuurder van de verbruiker zijn. Het hof oordeelde dat de verbruiker na de invoering van de wetswijziging hoe dan ook geen aanspraak kon maken op de storingscompensatie, maar dat mogelijk een vordering wegens huur-

prijsvermindering en/of schadevergoeding openstond. Het hof oordeelde in het incident dus dat de verbruiker daarom onvoldoende belang had bij overlegging van de storingsregistratie.

Ook in een geschil over de afrekening van de warmtelevering betreft de Kantonrechter te Den Haag de wetswijziging bij haar beoordeling.¹⁸ De kantonrechter anticipeert niet echt op de wetswijziging, maar gebruikt de wetswijziging ter onderbouwing van het oordeel dat de Huurcommissie en de kantonrechter (ook) bevoegd zijn te oordelen over een afrekening van de levering van warmte onder de Warmtewet. De kantonrechter oordeelt dat de Huurcommissie en de kantonrechter bevoegd zijn kennis te nemen van dergelijke geschillen, omdat nergens uit de Warmtewet blijkt van een andere bedoeling van de wetgever. De conclusie van de kantonrechter is dan dat de wetgever kennelijk heeft bedoeld om ook de gang naar de Huurcommissie open te stellen, omdat uit de Warmtewet niet blijkt van een andere bedoeling. De kantonrechter gebruikt vervolgens de wetswijziging ter onderbouwing door te overwegen dat verhuurders in de wetswijziging worden uitgezonderd, omdat de samenloop tussen Warmtewet en huurwetgeving tot verwarring leidt en huurder reeds afdoende worden beschermd door de huurwetgeving. Overigens is het mijns inziens onjuist dat wordt geoordeeld dat de Huurcommissie bevoegd zou zijn om te oordelen over de levering van warmte onder de Warmtewet. De relatie tussen leverancier en verbruiker onder de Warmtewet is een andere rechtsrelatie dan de relatie tussen huurder en verhuurder. Uit niets volgt mijns inziens dat de Huurcommissie bevoegd is geschillen te beslissen tussen de leverancier en de verbruiker of een oordeel kan vellen over de leveringsovereenkomst terzake de levering van warmte.

Echter, mijn opvatting vindt geen steun in de rechtspraak. Ook Rechtbank Rotterdam heeft op 20 oktober 2017¹⁹ en op 23 maart 2018²⁰ geoordeeld dat de Huurcommissie bevoegd is om geschillen te beoordelen met betrekking tot de levering van warmte onder de Warmtewet. Overigens werd ook hier in beide uitspraken gerefereerd aan de wetswijziging en motiveerde de kantonrechter in beide gevallen het oordeel mede vooruitlopend op de wetswijziging.

In dit kader is ook de uitspraak van de Kantonrechter te Gouda van 29 juni 2017 interessant.²¹ In die uitspraak oordeelde de kantonrechter dat de Huurcommissie bevoegd was geschillen in het kader van de levering van warmte te beslechten. Daarbij kwam de kantonrechter onder meer tot dit oordeel op grond van het feit dat de Warmtewet de nodige knelpunten en onduidelijkheden kende en (mede) daarom geen dwingendrechtelijke wijze voorschrijft waarop de leveringskosten per huurder moeten worden berekend. Er bestond kennelijk – naar het oordeel van de kantonrechter – nog een bepaalde mate van keuzevrijheid en de kantonrechter oordeelde in dat kader tevens dat er

16 Rb. Den Haag 15 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:4980.

17 Hof Den Haag 18 september 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:2278.

18 Rb. Den Haag 15 februari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:1513.

19 Rb. Rotterdam 20 oktober 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:7913.

20 Rb. Rotterdam 23 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:2185.

21 Rb. Den Haag 29 juni 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:9518.

geen aanwijzingen waren op basis waarvan geconcludeerd moet worden dat er niet geanticipeerd kan worden op de wetswijziging.

Interessant – maar mijns inziens onjuist – is een uitspraak van de Kantonrechter te Roermond.²² Het betrof een geschil waarbij de verhuurder/leverancier tussen 23.30 uur en 06.00 uur 's avonds de CV-installatie uitschakelt. Eén huurder komt daar tegen op en stelt dat er sprake is van een gebrek, althans van een onderbreking van de levering, zoals bedoeld in de Warmtewet. Daarbij oordeelt de kantonrechter onder meer:

'De kantonrechter is verder van oordeel dat de contractuele verplichtingen van ZOWonen prevaleren boven de publiekrechtelijke bepalingen uit de Warmtewet. De vraag of ZOWonen in strijd handelt met een of meer bepalingen uit de Warmtewet kan daarom in het midden blijven.'

Gelet op de beschermingsgedachte van de Warmtewet is dit een onjuiste uitspraak. Het is immers de bedoeling van de wetgever om de verbruiker van warmte te beschermen en die beschermingsgedachte wordt teniet gedaan indien contractueel afgeweken kan worden van de Warmtewet.

Onder meer deze beschermingsgedachte wordt onderstreept in een recente uitspraak van de Kantonrechter te Rotterdam.²³ Het betreft een geschil tussen een huurder en Woonstad over de afrekening servicekosten in verband met de levering van warmte. De kantonrechter oordeelt dat gelet op het doel van de Warmtewet (consumentenbescherming tegen te hoge tarieven) het een verhuurder/leverancier niet vrij staat om naar eigen inzicht gebruiksonafhankelijke kosten aan te vullen tot het door de ACM bepaalde maximumbedrag.

5. Conclusie

Al met al is het wetsvoorstel goed nieuws voor verhuurders. Op een klein deel van de Warmtewet na, wordt de Warmtewet buiten toepassing verklaard ten aanzien van de leveranciers van warmte die tevens de verhuurder zijn van de verbruiker. Voor verhuurders komt hiermee een groot deel van de risico's en administratieve rompslomp van de Warmtewet te vervallen.

Al met al is het wetsvoorstel goed nieuws voor verhuurders

De wetswijziging is ook los hiervan een positieve ontwikkeling te noemen. Een groot deel van de knelpunten en onduidelijkheden van de huidige Warmtewet wordt weggenomen door de wetswijziging. Overigens verwacht ik niet dat alle knelpunten met de wetswijziging worden weggenomen. Zo blijft bijvoorbeeld de vraag of het NMDA-principe nog wel toekomstbestendig is, mede gelet op de wens van de overheid om steeds minder gas te gaan gebruiken. Ook lijkt de Warmtewet niet gunstig voor het ontplooiën van nieuwe en duurzame technieken van warmtewinning en warmtelevering. De Minister heeft dit willen ondervangen door dergelijke experimenten te faciliteren in de nieuwe Warmtewet. Ik sluit daarom af met dezelfde conclusie als in 2014²⁴: of de wetswijziging ook een verbetering is voor de leveranciers die geen verhuurder zijn, zal de praktijk moeten uitwijzen.

Over de auteur

Mr. V. (Vincent) G.J. Boumans

Advocaat bij Lexence N.V.

²² Rb. Limburg 20 december 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:12605.

²³ Rb. Rotterdam 18 november 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8645.

²⁴ Boumans, V.G.J., 'De Warmtewet', *HIP* 2014/117.