

Warmtewet voor zakelijke kleinverbruikers

Een overzicht van de rechtsbescherming vanuit de Warmtewet

Bb 2019/78

In deze bijdrage gaat de auteur in op de Warmtewet en specifiek op de rechtsbescherming vanuit de Warmtewet.

Vanaf 1 juli 2019 is de vernieuwde Warmtewet in werking getreden. Het doel van deze wet is het beschermen van gebonden afnemers die warmte gebruiken als energievoorziening.² Denk aan afnemers die op een stadsverwarmingsnet zijn aangesloten. De verbruikers zitten vast aan het warmtenet en hebben niet altijd een alternatief voor hun energievoorziening. Warmte is daarbij een, mogelijk duurzaam, alternatief voor een aansluiting op het gastransportnet. Aangezien de gaskraan in Nederland dicht gaat zijn alternatieve energievoorzieningen nodig. Het kabinet heeft in het Klimaatakkoord als ambitie opgenomen dat de komende 30 jaar een groot deel van de gebouwen, waaronder kantoren, onder andere warmte als energievoorziening moeten gaan gebruiken.³

In de Warmtewet is een verbruiker van warmte in technische termen gedefinieerd. De grootte van de aansluiting bepaalt in hoeverre de Warmtewet van toepassing is. Een verbruiker is een persoon die warmte afneemt van een warmtenet of een in pandig leidingstelsel én een individuele aansluiting heeft van maximaal 100 kilowatt (artikel 1 lid 1 Warmtewet).⁴ De Warmtewet is er dus voor de kleinverbruikers en de bescherming is niet beperkt tot een huishoudelijke afnemer. Ook zakelijke kleinverbruikers vallen onder het bereik van de Warmtewet.

In dit artikel geef ik voor de zakelijke kleinverbruiker een overzicht van de bepalingen uit de Warmtewet zoals die vanaf 1 juli 2019 gelden.⁵ In paragraaf 1 ga ik in op een aantal begrippen, zoals de afbakening van het begrip warmte. Paragraaf 2 gaat over het toepassingsbereik van de Warmtewet. Niet in alle gevallen is de Warmtewet van toepassing, zoals bij levering van warmte door een verhuurder of door een vereniging van eigenaren (hierna: VvE) aan haar leden. Daarna beschrijf ik in paragraaf 3 het systeem van de maximumprijzen bij het leveren van warmte. Vervolgens ga ik in paragraaf 4 in op een aantal rechten van verbruikers. Ik sluit af met afrondende opmerkingen.

1. Uitleg van begrippen en afbakening

1.1 Van warmtenet tot binneninstallatie

Warmtenet

In de Warmtewet is een aantal definities opgenomen die zonder verdere nummering in artikel 1 lid 1 Warmtewet staan opgesomd. Hieronder een kort overzicht. Een verbruiker is omschreven als een persoon die warmte afneemt van een warmtenet en een aansluiting heeft van minder dan 100 Kw. Een warmtenet is, kortweg, beschreven als een stelsel van verschillende leidingen, inclusief alle hulpmiddelen, waar water doorheen stroomt. Het warmtenet is een gesloten systeem, vergelijkbaar met het CV-systeem in de eigen woning, waar het water continue wordt rondgepompt. Op een warmtenet is altijd een warmtebron aangesloten die zorgt voor verwarming van het water dat door het warmtenet stroomt. Een voorbeeld van een dergelijke bron is restwarmte afkomstig van een afvalverbrandingsinstallatie, geothermie of een gasgestookte ketel.

Transport en levering van warmte

Het verwarmde water wordt vanaf de bron getransporteerd naar de afleverset van een verbruiker. In deze afleverset vindt de overdracht van warmte plaats. Het leveren van warmte betekent dat thermische energie wordt overgedragen vanuit het warmtenet naar de binneninstallatie van een verbruiker. Het warme water uit het warmtenet wordt dan gebruikt om het water in de binneninstallatie te verwarmen. De afgeleverde warmte (het verwarmde water) kan een bewoner gebruiken voor het verwarmen van de woning of voor het verwarmen van het tapwater dat nodig is voor douchen of afwassen. De binneninstallatie van een bewoner is wederom een gesloten systeem dat bestaat uit een stelsel van verschillende leidingen dat is gelegen in een zelfstandige onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken. De binneninstallatie begint bij de hoofdafsluiter die zit bij de individuele afleverset. Dat is het punt waar de warmte wordt geleverd. De verbruiker kan met de leverancier contractueel een ander fysiek aanwijsbaar overdrachtspunt overeenkomen tussen het warmtenet en de binneninstallatie.

1.2. Belang van de afbakening warmtenet en binneninstallatie

De afbakening tussen het warmtenet en de binneninstallatie is van belang om te bepalen tot hoever de verantwoordelijkheden vanuit de Warmtewet voor een leverancier reiken. Dit kwam aan de orde in de Vestia-zaak waarover de Rechtbank in Rotterdam op 5 juli 2018 uitspraak heeft gedaan.⁶ De casus was als volgt. De bewoners kregen warmte

¹ De auteur is senior jurist en Programmacoördinator Warmte bij de Autoriteit Consument & Markt. Dit artikel is op persoonlijke titel geschreven.

² Zie ook het College van Beroep voor het bedrijfsleven (hierna: CBB) van 22 februari 2016 (ECLI:NL:CBB:2016:30).

³ Zie de brief van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 28 juni 2019. De uiteindelijke doelstelling is dat in 2030 in totaal 1,5 miljoen bestaande woningen moeten zijn verduurzaamd met als effect een reductie in de uitstoot van CO₂ van 3,4 Mton (zie Klimaatakkoord, 28 juni 2019).

⁴ In de Warmtewet staat eveneens een definitie van een centrale aansluiting. Hier kom ik nog op terug.

⁵ Ik ga in dit artikel niet in op het overgangsrecht. De bescherming zoals ik die in dit artikel beschrijf geldt daarmee in ieder geval voor overeenkomsten voor de levering van warmte die na 1 juli 2019 zijn aangegaan.

⁶ Rb. Rotterdam van 5 juli 2018 (ECLI:NL:RBROT:2018:5194).

geleverd uit een zogenoemd systeem van warmte en koude opslag. De geleverde warmte had een temperatuur van ongeveer 12 °C en werd geleverd tot aan een individuele warmtepomp die in de woning stond. De warmtepomp was in eigendom van de bewoner⁷ en was nodig voor de verdere verwarming van het water zodat het water geschikt was voor het verwarmen van de woonruimtes en voor gebruik van warm tapwater. Voor het verwarmen van het water gebruikte de warmtepomp elektriciteit die de bewoners zelf betaalden. De kwestie die aan de rechtbank werd voorgelegd kwam neer op de vraag of de leverancier de kosten voor de elektriciteit moest betalen. Het verwarmen door de warmtepomp behoorde volgens de bewoners tot het leveren van warmte en was dus een wettelijke taak van de leverancier. De warmtepomp was volgens de bewoners een onderdeel van het warmtenet. Het verwarmde water dat uit de warmtepomp kwam was immers pas geschikt voor eindgebruik. De leverancier leverde slechts een halffabricaat tot aan de warmtepomp. De Rechtbank oordeelde dat de individuele warmtepomp geen deel uitmaakt van het warmtenet, omdat de warmtepomp is gelegen in de woning van de verbruiker en de warmte tot aan de warmtepomp specifiek voor die woning was bedoeld. Het was volgens de Rechtbank niet relevant dat de aangeleverde warmte op het overdrachtpunt (dus voor de warmtepomp) nog niet geschikt is voor huishoudelijk gebruik. Het gaat erom dat de geleverde warmte uiteindelijk bestemd is voor huishoudelijk gebruik.

1.3. Warmtelevering na een centrale aansluiting en via het inpandige warmtenet

Op het warmtenet kan tevens een centrale aansluiting zitten waarbij de warmte wordt geleverd aan een collectieve afleverset. Een voorbeeld is een bedrijfsverzamelgebouw waarbij het gebouw zelf een aansluiting op een warmtenet heeft. De aansluiting van het bedrijfsverzamelgebouw is de centrale aansluiting. In het bedrijfsverzamelgebouw ligt een inpandig leidingstelsel waarop de bedrijven zijn aangesloten die in het bedrijfspand zijn gevestigd. De bedrijven hebben dan als kleinverbruiker een aansluiting op het inpandige warmtenet. De gebouweigenaar is in de Warmtewet gedefinieerd als, logischerwijs, de eigenaar van het gebouw. Daarnaast is een VvE, of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm, als gebouweigenaar gedefinieerd. Als de bedrijven zich in het bedrijfsverzamelgebouw dus hebben georganiseerd als een VvE dan is de VvE de gebouweigenaar. In artikel 3d van de Warmtewet zijn voor de gebouweigenaar specifieke verplichtingen opgenomen. Zo is de gebouweigenaar verplicht het inpandige leidingstelsel zodanig te onderhouden dat een betrouwbare levering van warmte is gewaarborgd.

⁷ Zie Cbb van 22 februari 2016 (ECLI:NL:CBB:2016:30) waar het Cbb heeft vastgesteld dat ook de levering van warmte van een lage temperatuur onder de Warmtewet valt.

2. Reikwijdte van de Warmtewet

2.1. Toepassingsbereik: leverancier

De Warmtewet is van toepassing op de levering van warmte aan verbruikers (artikel 1a Warmtewet). Een leverancier is gedefinieerd als een persoon die zich bezighoudt met het leveren van warmte (artikel 1 Warmtewet). Uit de feiten en omstandigheden moet blijken in hoeverre een persoon een leverancier is van warmte.⁸ Dit geldt dus ook als een leverancier contractueel heeft uitgesloten dat zij een leverancier van warmte is of als niet expliciet is afgesproken wie de leverancier van warmte is. Een leverancier kan niet contractueel bedingen dat de bepalingen van de Warmtewet niet van toepassing zijn. Als blijkt dat een persoon zich bezighoudt met de levering van warmte dan is de Warmtewet van toepassing en moet deze persoon zich houden aan de bepalingen van de Warmtewet.

2.2. Uitzonderingsgronden

Voor een aantal leveranciers van warmte is de Warmtewet grotendeels⁹ niet van toepassing. Zo gelden de bepalingen van de Warmtewet niet voor een leverancier die tevens optreedt als verhuurder voor de verbruiker waarbij de warmte nodig is voor de aan de verbruiker verhuurde woon- of bedrijfsruimte (artikel 1a lid 1 onder a Warmtewet). Voor huurders geldt dat zij via het huurrecht al beschermd worden tegen mogelijk machtsmisbruik van de verhuurder die warmte levert. Het huurrecht biedt huurders van gereguleerde woonruimten de mogelijkheid conflicten voor te leggen aan de huurcommissie. Deze optie geldt niet voor de huur van bedrijfsruimte. Voor zover een onderneming dus warmte geleverd krijgt van een verhuurder kan deze geen bescherming ontlenen aan de Warmtewet. Eventuele geschillen moeten worden opgelost aan de hand van het algemene civiele recht (zoals redelijkheid en billijkheid) en de bepalingen van het huurrecht.¹⁰ Bij verhuur van middenstandsbedrijfsruimten (met name winkels) geldt dan onder andere de huurprijsbescherming zoals bepaald in de artikelen 7:303 en 7:304 BW. De rechter kan de huurprijs dan vergelijken met die van een vergelijkbare bedrijfsruimte. Voor andere bedrijfsruimten geldt de huurprijsbescherming niet.¹¹ Een verhuurder en huurder kunnen overigens contractueel de Warmtewet wel van toepassing verklaren.¹² Verder is de Warmtewet niet van toepassing op een VvE, of vergelijkbare rechtsvorm, die warmte levert aan een verbruiker of een verhuurder die als lid is aangesloten (artikel 1a lid 1 onder b Warmtewet).¹³ De leden van een VvE kunnen via hun inspraakrecht al invloed uitoefenen over de wijze

⁸ Zie bijvoorbeeld randnummer 25 Handhavingsbesluit ACM van 5 juli 2019 met kenmerk ACM/UIT/515586 (zaak Servatius).

⁹ In de Warmtewet is opgenomen dat de meetverplichtingen voor deze leveranciers nog wel gelden.

¹⁰ Kamerstukken II 2016/2017, 34 723, nr. 3, p. 5 – 6.

¹¹ Zie ook Bijzondere overeenkomsten (Jongbloed) 2010, no. 155 tot en met 162.

¹² Zie D.H. de Witte, "Heroriëntatie verhouding huurrecht bedrijfsruimte en Warmtewet", in: *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte*, nr. 4, augustus 2019.

¹³ Zie Handhavingsbesluit ACM van 5 juli 2019 met kenmerk ACM/UIT/515586 (zaak Servatius).

waarop een gebouw verwarmd wordt en extra bescherming vanuit de Warmtewet is niet nodig.¹⁴

3. Wettelijke taken van een leverancier

3.1. Algemene wettelijke taken

De algemene verplichtingen voor een leverancier van warmte staan opgesomd in § 2.1. Warmtewet. De leverancier van warmte heeft als algemene wettelijke taak zorg te dragen voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met inachtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening (artikel 2 lid 1 Warmtewet).

3.2. Informatieverplichtingen

De leverancier heeft verder een informatieplicht richting de verbruikers. Een leverancier moet in ieder geval jaarlijks en bij beëindiging van de leveringsovereenkomst een volledige en voldoende gespecificeerde nota met betrekking tot de door hem geleverde diensten verstrekken (artikel 2 lid 2 onder a Warmtewet). Verder moet de leverancier jaarlijks een verbruiks- en indicatief kostenoverzicht sturen (zie artikel 6 Besluit Factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht). Een leverancier heeft tevens als plicht om de verbruikers op een toereikende wijze in kennis te stellen van elke wijziging van de prijzen voor de levering van warmte en van elk voornemen tot wijziging van de voorwaarden voor het leveren van warmte (artikel 2 lid 5 Warmtewet).

3.3. Meten en inzichtelijk maken van het verbruik

Een leverancier heeft tevens als taak via verhuur een individuele meter aan een verbruiker beschikbaar te stellen. De meter moet het actuele warmteverbruik weergeven en moet informatie geven over de tijd waarin sprake was van daadwerkelijk verbruik (artikel 8 lid 2 Warmtewet). De verplichting voor het verstrekken van de individuele meter geldt in een aantal gevallen die in artikel 8 lid 2 Warmtewet zijn opgesomd. De leverancier moet een individuele meter beschikbaar stellen als een verbruiker hierom vraagt, tenzij dit technisch onmogelijk is of financieel onredelijk (artikel 8 lid 2 onder a Warmtewet). Een verbruiker heeft dit inzicht in het verbruik mede nodig om te kunnen bepalen dat deze niet meer betaald dan het vastgestelde tarief.¹⁵

In de Warmtewet zijn alternatieven opgenomen voor het meten en het inzichtelijk maken van het verbruik. Een leverancier kan het verbruik schatten met een zogenoemde warmtekostenverdelers. Deze verdelers worden direct op een radiator geplaatst om zo het warmteverbruik van elke radiator te meten (artikel 8a lid 1 Warmtewet). Eén of meer verbruikers kunnen de leverancier verzoeken de werking van de warmtekostenverdelers door een onafhankelijke deskundige te laten controleren. De toedeling van de kosten van dit onderzoek tussen verbruikers en leverancier hangt af van de conclusie van het onderzoek (artikel 8a lid 8 Warmtewet). De leverancier kan daarnaast gebruik maken van een voor alle verbruikers inzichtelijke kostenverdeel-

systematiek (artikel 8a lid 2 Warmtewet). Het doel van deze systematiek is om het werkelijke verbruik zo goed mogelijk te benaderen (artikel 8a lid 3 Warmtewet). Eén of meer verbruikers kunnen de leverancier eenmalig verzoeken een onafhankelijke deskundige te laten toetsen of de kostenverdeelssystematiek voldoet aan de bepalingen van de Warmtewet. De leverancier betaalt de helft van de kosten (artikel 8a lid 7 Warmtewet). Het kan zijn dat de leverancier en de verbruiker voor een deskundigentoets bij de warmtekostenverdelers of de kostenverdeelssystematiek niet tot overeenstemming komen over de aan te wijzen deskundige. De ACM kan dan op verzoek een deskundige aanwijzen (artikel 8a lid 9 Warmtewet). De leverancier is verplicht medewerking te verlenen aan het onderzoek door een deskundige (artikel 8a lid 10 Warmtewet).

3.4. Beperkingen in de prijsstelling

De leverancier van warmte is beperkt in de prijzen die deze in rekening kan brengen. Voor het leveren van warmte mag de leverancier niet meer in rekening brengen dan de maximumprijs zoals de ACM die heeft vastgesteld (artikel 2 lid 3 onder a jo. artikel 5 Warmtewet). De ACM baseert de maximumprijs op de integrale kosten die een verbruiker zou moeten maken als deze gas als energiebron zou gebruiken (artikel 5 lid 2 onder a Warmtewet). Dit staat ook wel bekend als het *'niet-meer-dan-anders-principe'*. Bij het berekenen van de maximumprijs gaat de ACM dus na wat de gemiddelde kosten zijn voor het verbruik van gas.¹⁶ Het principe brengt niet mee dat een verbruiker het recht heeft dat in zijn of haar individuele situatie de totale kosten minder zijn dan in een situatie bij gebruik van gas.¹⁷ Als blijkt dat een leverancier een bedrag in rekening heeft gebracht dat hoger is dan het vastgestelde maximum dan wordt de prijs van rechtswege gecorrigeerd en vastgesteld op de maximumprijs (artikel 5 lid 4 Warmtewet).¹⁸ Daarnaast mag een leverancier alleen redelijke kosten in rekening brengen voor het ter beschikking stellen van een warmtewisselaar (artikel 2 lid 3 onder b Warmtewet).¹⁹ Voor de meting van warmte geldt eveneens een gereguleerd tarief waarbij een vergelijkbaar tarief geldt als bij het meten van gas (artikel 2 lid 3 onder c Warmtewet).

4. Rechten van de gebruikers

4.1. Voorwaarden bij het sluiten van de leveringsovereenkomst

De zakelijke kleinverbruiker is beschermd bij het aangaan van een overeenkomst. De leverancier moet voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst de verbruiker voldoende informatie geven. De leverancier moet deze informatie op een duidelijke en begrijpelijke wijze aan de verbruiker verstrekken (artikel 3 Warmtewet en 6:230m BW).

14 *Kamerstukken II 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 5 – 6.*

15 Zie ook Rb. Rotterdam van 5 juli 2018 (ECLI:NL:RBROT:2018:5194).

16 In het Warmtebesluit en de Warmteregeling is uitgewerkt hoe de ACM het maximumtarief moet berekenen.

17 Rb. Rotterdam van 5 juli 2018 (ECLI:NL:RBROT:2018:5194).

18 Vanaf 1 januari 2020 heeft de ACM de bevoegdheid maximumprijzen vast te stellen voor verschillende categorieën geleverde warmte, waaronder een tarief voor levering aan een collectieve aansluiting.

19 Vanaf 1 januari 2020 gelden gereguleerde tarieven.

De zakelijke kleinverbruiker is op deze manier op dezelfde wijze beschermd als een consument (artikel 3 lid 2 Warmtewet). In de overeenkomst moet bijvoorbeeld staan wat de minimum- en maximum staan van de te leveren warmte en de voorwaarden en prijzen. Daarnaast moet een terugbetalingsregeling in de overeenkomst staan als blijkt dat niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus is voldaan en de eisen waaraan een binneninstallatie moet voldoen.

4.2. *Storingscompensatie*

Op grond van artikel 3a lid 1 Warmtewet is een leverancier wettelijk verplicht aan een verbruiker een compensatie uit te keren bij een ernstige storing in de levering van warmte. Er is geen sprake van een storing bij voorziene onderbrekingen die nodig zijn voor onderhoud (artikel 1 Warmteregeling). De onderbreking voor het onderhoud moet drie dagen vooraf worden gemeld en mag in beginsel niet plaatsvinden in de periode tussen 1 oktober en 1 april van een jaar (artikel 4 Warmtewet). De verplichting voor de betaling van de compensatie geldt alleen bij ernstige storingen. Dit is omschreven als een storing die langer duurt dan acht uur (artikel 4 lid 1 Warmteregeling). De hoogte van de financiële vergoeding bedraagt per aansluiting € 35 bij een storing met een duur van acht tot twaalf uur, vermeerderd met € 20 voor elke volgende aaneengesloten periode van vier uur (artikel 4 lid 2 Warmteregeling). De leverancier betaalt de compensatie uit binnen een half jaar na herstel van de onderbreking (artikel 4 lid 6 Warmteregeling). In de Warmtewet is een aantal situaties opgesomd waarin een leverancier niet verplicht is tot uitbetaling van de compensatievergoeding, bijvoorbeeld bij een extreme situatie die niet aan de leverancier kan worden toegerekend (artikel 3a lid 2 onder a Warmtewet). Dit is een gebeurtenis of situatie die a) redelijkerwijs buiten de controle van een netbeheerder of leverancier ligt en niet te wijten is aan een fout van een netbeheerder of leverancier, b) zo weinig voorkomt dat het oneconomisch zou zijn om daarmee rekening te houden in de reguleringssystematiek en c) niet beïnvloed kan worden door een netbeheerder of leverancier (artikel 4a Warmteregeling). Verder hoeft een leverancier geen compensatie te betalen als de storing minder dan 24 uur duurt en in een periode van 12 maanden voorafgaand aan de storing zich geen andere storingen hebben voorgedaan (artikel 3a Warmtewet).

4.3. *Geschilbeslechting*

Als een leverancier en de verbruiker een geschil met elkaar hebben dan kunnen de partijen hun vraagstuk uiteraard voorleggen aan een burgerlijke rechter. Deze kan dan bijvoorbeeld toetsen in hoeverre de partijen de afgesloten overeenkomst tot het leveren van warmte nakomen. Verder kunnen verbruikers geschillen die voortvloeien uit een overeenkomst van warmte voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie. De procedure bij deze geschillencommissie moet snel, transparant, eenvoudig en goedkoop te zijn (artikel 3b Warmtewet). Een voorbeeld is De Geschil-

lencommissie Energie zakelijk.²⁰ Voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst moet de leverancier de mogelijkheden van geschilbeslechting in de overeenkomst hebben opgenomen (artikel 3b lid 2 Warmtewet jo. artikel 6:230m lid 1 onder t BW). Voor het behandelen van de klacht moet de leverancier wel zijn aangesloten bij De Geschillencommissie.

5. **Afrondende opmerkingen**

De ondernemer is als zakelijke kleinverbruiker dus beschermd vanuit de Warmtewet. Dit geldt niet voor de levering van warmte aan een ondernemer door een verhuurder of een VvE waar de ondernemer lid van is. De bescherming van de onderneming komt vooral tot uiting in de informatieverplichting van de leverancier, bijvoorbeeld over het verbruik van warmte. Ook moet de leverancier voorafgaand aan een overeenkomst tot het leveren van warmte bepaalde afspraken duidelijk opnemen in de overeenkomst, zoals de temperatuur van de geleverde warmte. Eventuele geschillen over de overeenkomst kan een ondernemer voorleggen aan een geschillencommissie. Een andere vorm van bescherming zijn de gereguleerde tarieven.

²⁰ Zie <https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/energie-zakelijk/>.