

# De Warmtewet en de gevolgen voor corporaties



**Op 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden.<sup>1</sup> Dit heeft direct gevolgen voor corporaties die warmte leveren aan huurders via stadsverwarming, blokverwarming of via warmte- en koudeopslag. Er is geen overgangstermijn. De vereniging van woningcorporaties Aedes (Aedes) heeft op 21 oktober 2013 een Handreiking Warmtewet voor woningcorporaties gepubliceerd (Handreiking) die de meest voorkomende gevolgen voor corporaties beschrijft. In dit artikel wordt ingegaan op de gevolgen van de Warmtewet voor corporaties en worden enkele kritische opmerkingen geplaatst bij de Handreiking.**

## 1. Bescherming van de consument

De Warmtewet is ontstaan als initiatiefwet vanuit de Tweede Kamer naar aanleiding van een onderzoek van de Algemene Rekenkamer waaruit bleek dat consumenten die aangesloten zijn op een stadsverwarming te veel betalen. Deze kleinverbruikers hebben geen vrijheid bij de keuze van een leverancier voor hun ruimteverwarming en warm tapwater. Zij zijn gebonden omdat zij de warmte alleen maar kunnen afnemen bij de eigenaar of exploitant van het warmtenet. Er is sprake van een monopoliepositie. De Warmtewet is erop gericht deze gebonden verbruikers te beschermen tegen te hoge tarieven en op het bieden van leveringszekerheid.

De Warmtewet ziet alleen op verbruikers met een aansluiting van maximaal 100 kilowatt.<sup>2</sup> Het gaat daarbij met name om huishoudens. Alle diverse warmtenetten waarmee warmte wordt geleverd aan verbruikers in de zin van de Warmtewet vallen onder de bescherming van deze wet. De Warmtewet ziet dus niet alleen op stadsverwarmingsnetten, maar ook op bijvoorbeeld warmte-koude-installaties of blokverwarming.

## 2. Vergunning

Het is verboden zonder vergunning warmte te leveren. Dit verbod geldt niet ten aanzien van een leverancier die (a) warmte levert aan ten hoogste tien verbruikers tegelijk, (b) per jaar niet meer warmte levert dan 10 000 gigajoules, of (c) de verhuurder of eigenaar is van het gebouw, ten

behoefte waarvan de warmte wordt geleverd.<sup>3</sup> Woningcorporaties zullen in de meeste gevallen onder uitzondering c vallen. Dit hoeft echter niet het geval te zijn indien de levering bijvoorbeeld via een zogenaamde 'Energie-BV' plaatsvindt, dan wel indien de woningcorporatie niet de verhuurder of eigenaar is van alle gebouwen waaraan warmte wordt geleverd. Dit laatste kan zich voordoen indien een woningcorporatie een deel van zijn woningvoorraad verkoopt en warmte aan die woningen blijft leveren. Bestaande leveranciers die op 1 januari 2014 vergunningplichtig zijn geworden, dienen binnen twee jaar na dat tijdstip de vergunning aan te vragen.<sup>4</sup>

Een vergunninghouder is verplicht een afzonderlijke boekhouding te voeren met betrekking tot de levering van warmte en/of koude. Daarnaast dient er jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag te worden gepubliceerd. Het jaarverslag moet betrouwbare en op een inzichtelijke wijze vormgegeven informatie bevatten over de door de vergunninghouder bij de verbruikers in rekening gebrachte prijs en de integrale kosten en opbrengsten die verband houden met de levering van warmte. De in het jaarverslag opgenomen informatie dient te zijn voorzien van een accountantsverklaring.<sup>5</sup>

## 3. Verplichtingen leverancier

De Warmtewet bepaalt in artikel 1 onderdeel h dat een leverancier in de zin van de Warmtewet een persoon is die zich bezighoudt met de levering van warmte. Het begrip leverancier is aldus ruim geformuleerd. In de praktijk komt het regelmatig voor dat een corporatie de warmte doorlevert aan een huurder. Dergelijke corporaties dienen zich ervan bewust te zijn dat zij zich alsdan enerzijds kwalificeren als een leverancier in de zin van de Warmtewet, terwijl zij anderzijds zelf niet beschermd

\* Mr. K.M. Kole en mr. R.M. Rijpstra MRICS zijn beiden als advocaat verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. te Arnhem.

1. *Stb.* 2013, 325, *Stb.* 2013, 326, *Stb.* 2013, 358. Er is geen overgangstermijn.

2. Artikel 1 onderdeel g Warmtewet.

3. Artikel 9 lid 1 en 2 Warmtewet. Ingevolge artikel 20 lid 1 Warmtewet jo. artikel 8 Warmteregeling is voor het verlenen van een vergunning een vergoeding van € 500 verschuldigd. Voor het overdragen van een vergunning is toestemming van de minister vereist. Hiervoor is eveneens een vergoeding van € 500 verschuldigd.

4. Artikel 42 lid 1 Warmtewet.

5. Artikel 12a Warmtewet.

zijn als verbruiker omdat hun aansluiting vaak groter is dan 100 kilowatt.<sup>6</sup>

In de Warmtewet staan diverse verplichtingen voor leveranciers opgesomd. De kern staat in artikel 2 lid 1 Warmtewet. Een leverancier dient zorg te dragen voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met inachtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening. Dit is nader uitgewerkt in artikel 2-12a Warmtewet. De regulering in de Warmtewet heeft het karakter van dwingend recht. Dit karakter van de regulering heeft tot gevolg dat het partijen niet vrijstaat eenzijdig ten voor- of nadele af te wijken van de regelgeving. Een voorwaarde in de overeenkomst die niet redelijk is, is in strijd met de Warmtewet en dus, wegens strijd met de wet, op grond van artikel 6:40 lid 2 BW nietig.<sup>7</sup>

De meeste verplichtingen gelden voor alle leveranciers. Een aantal verplichtingen geldt alleen voor de leveranciers die tevens vergunninghouder zijn. De bijzondere bepalingen ten aanzien van vergunninghouders zijn nader uitgewerkt in artikel 9-12d Warmtewet.<sup>8</sup>

#### 4. Schriftelijke overeenkomst

Een overeenkomst tot levering van warmte dient op schrift te worden gesteld waarbij Nederlands recht van toepassing moet worden verklaard.<sup>9</sup> Mondelinge of stilzwijgend tot stand gekomen overeenkomsten tot levering van warmte zijn evenwel niet nietig of vernietigbaar. De bepaling moet worden gelezen tegen de achtergrond van het doel van de wet, het beschermen van gebonden verbruikers. Daaruit vloeit voort dat een dergelijke overeenkomst ten gunste van de verbruiker moet worden uitgelegd. De bewijslast voor gestelde aanspraken rust op de leverancier.<sup>10</sup> In artikel 3 lid 1 Warmtewet staat opgesomd welke gegevens de overeenkomst in ieder geval dient te bevatten. Van deze bepalingen zullen de belangrijkste hierna aan bod komen. Op grond van artikel 3 lid 2 Warmtewet dient er in de overeenkomst te worden vastgelegd dat, onverminderd de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, verbruikers geschillen kunnen voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie. Vereist is dat de procedure snel, transparant, eenvoudig en goedkoop moet zijn.

In de door Aedes opgestelde algemene leveringsvoorwaarden behorende bij de individuele modelovereenkomst voor de levering van warmte is in artikel 25.2 opgenomen dat verbruikers geschillen dienen voor te leggen aan de Geschillencommissie Energie en Water te Den Haag, tenzij de Huurcommissie bevoegd is. Dit impliceert allereerst dat de betreffende corporatie die deze algemene leveringsvoorwaarden gaat hanteren zich dient aan te sluiten bij de Geschillencommissie. Vervolgens is het de vraag wanneer de Geschillencommissie dan wel de Huurcommissie bevoegd is om van het geschil kennis te nemen. Aedes verwijst hierbij in de Handreiking simpelweg naar de website van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) alwaar vermeld zou staan dat huurders zich zouden moeten wenden tot de Huurcommissie, terwijl andere consumenten zich zouden kunnen melden bij ConsuWijzer, onderdeel van ACM.<sup>11</sup> De ConsuWijzer is echter geen onafhankelijke geschillencommissie. Zij geeft als overheidsloket van de ACM enkel advies. Wel registreert de ConsuWijzer de klachten en geeft zij dit door aan de ACM die op haar beurt sancties kan opleggen. De Huurcommissie behandelt vervolgens alleen geschillen over zelfstandige woningen, kamers, woonwagens en woonwagendplaatsen en niet bijvoorbeeld over recreatiewoningen, woonboten of bedrijfsruimten. Het gaat daarbij bovendien alleen om woningen in de sociale sector.<sup>12</sup> Bedacht dient te worden dat het takenpakket van de Huurcommissie wettelijk is beperkt tot – grofweg – geschillen tussen een huurder en verhuurder over de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten.<sup>13</sup> Indien de levering van warmte uit de servicekosten (moet) worden gehaald en via een aparte leveringsovereenkomst in rekening wordt gebracht, dan zullen de verbruikers zich bij geschillen aangaande de levering van warmte niet tot de Huurcommissie maar tot de Geschillencommissie moeten wenden.

#### 5. Tarieven

In de overeenkomst dient opgenomen te worden tegen welke prijzen de goederen en diensten worden geleverd.<sup>14</sup> De raad van bestuur van de ACM stelt jaarlijks het bedrag vast dat een leverancier maximaal in rekening mag brengen voor de levering van warmte.<sup>15</sup> Dit tarief is opgebouwd uit een gebruiksafhankelijk deel, uitgedrukt in euro per gigajoule, en een gebruiksonafhankelijk deel uitgedrukt in een bedrag in euro.<sup>16</sup> Het tarief wordt geba-

6. Nota van toelichting, *Stcr.* 2013, 26941, p. 10.

7. Indien de corporatie het contract heeft met de huurder en de kosten van warmte doorbelast via de servicekosten of via een separaat leveringscontract, dan wordt aan de wettelijke vereisten van een leverancier voldaan. Vgl. *Kamerstukken I* 2008/09, 29048, p. 9 en 10 (MvA).

8. In dit artikel laten we de specifieke verplichtingen voor vergunninghouders buiten beschouwing.

9. Artikel 3 lid 3 Warmtewet.

10. *Kamerstukken I* 2008/09, 29048, p. 17 (MvA).

11. De auteurs van dit artikel hebben deze verwijzing niet op de website van de ACM kunnen terugvinden.

12. Het betreft niet-geliberaliseerde woningen, tenzij een huurder nog geen zes maanden een woning huurt en wel een geliberaliseerde huurprijs betaalt en hij wil weten of hij een redelijke huurprijs betaalt.

13. Artikel 7:238 BW, artikel 7:260 BW jo. artikel 4 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

14. Artikel 3 lid 1 onderdeel b Warmtewet.

15. Artikel 2 lid 3 onderdeel a jo. artikel 5 lid 1 Warmtewet.

16. Artikel 5 lid 2 onderdeel b Warmtewet.

seerd op de integrale kosten die een verbruiker zou moeten maken voor het verkrijgen van dezelfde hoeveelheid warmte bij het verbruik van gas als energiebron, het zogenaamde Niet-Meer-Dan-Anders principe (NMDA-principe).<sup>17</sup> In het Warmtebesluit en de Warmteregeling zijn de elementen en de wijze van berekening van de maximumprijs verder uitgewerkt.<sup>18</sup>

Het door de ACM vastgestelde maximumtarief is voor iedereen gelijk. De maximumprijs voor de levering van warmte voor het jaar 2014 wordt als volgt vastgesteld: € 254 te vermeerderen met € 24,03 maal het jaarverbruik van de warmteverbruiker uitgedrukt in gigajoule (incl. BTW). Prijzen voor levering van warmte die hoger zijn dan de maximumprijs worden van rechtswege gesteld op de maximumprijs.<sup>19</sup> Ook mag een leverancier redelijke kosten in rekening brengen voor het ter beschikking stellen van de warmtewisselaar.<sup>20</sup> Ten slotte mag een leverancier een tarief in rekening brengen voor het meten van het warmteverbruik.<sup>21</sup> Dit tarief wordt vastgesteld op basis van het gewogen gemiddelde van de meettarieven voor G6-aansluitingen van de gasmeter van de netbeheerders van de gastransportnetten.<sup>22</sup> Ook dit tarief is aldus gebaseerd op het NMDA-principe.

Een leverancier verstrekt de verbruikers ten minste eenmaal per jaar een volledige en voldoende gespecificeerde nota met betrekking tot de door hem geleverde diensten.<sup>23</sup> Verder dient de leverancier de verbruikers tijdig te informeren over wijzigingen van de prijzen en de voorwaarden.<sup>24</sup>

## 6. Compensatieregeling

Teneinde de leveringszekerheid zo veel mogelijk te waarborgen dient de leveringsovereenkomst ook een omschrijving te bevatten van de toepasselijke vergoeding, waaronder de uitkering van compensatie bij een ernstige storing in de levering van warmte, en een terugbetalingsregeling als de geleverde goederen en diensten niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus voldoen.<sup>25</sup>

Krachtens artikel 3 lid 4 Warmtewet is bij ministeriële regeling de hoogte vastgesteld van de hiervoor bedoelde compensatie. De verbruiker krijgt een financiële compensatie voor storingen die langer dan vier uur duren, met uitzondering van voorziene onderbrekingen. De hoogte

van de financiële compensatie per aansluiting van een verbruiker bedraagt € 35 bij een onderbreking van vier tot acht uur, vermeerderd met € 20 voor elke volgende aaneengesloten periode van vier uur.<sup>26</sup> Een leverancier dient een verbruiker minimaal drie dagen van tevoren van een voorziene onderbreking op de hoogte te brengen.<sup>27</sup> De Warmteregeling gaat ervan uit dat de compensatie *op initiatief van de leverancier* binnen zes maanden aan de verbruikers wordt betaald.<sup>28</sup>

In de Warmtewet is strikt genomen alleen de bevoegdheid aan de minister gedelegeerd om *de hoogte* van de compensatie vast te stellen. Het is derhalve de vraag of leveranciers gebonden zijn aan laatstgenoemde bepaling in de Warmteregeling. In de Handreiking neemt Aedes daarom het standpunt in dat corporaties als leveranciers zouden kunnen bedingen dat verbruikers slechts aanspraak kunnen maken op compensatie als zij daar zelf om vragen.<sup>29</sup> De strekking van de compensatieregeling zoals voorgeschreven in de Warmtewet brengt naar onze mening echter met zich mee dat de corporatie als leverancier gehouden is de compensatie actief aan de afnemers te betalen wanneer deze verschuldigd is. De regeling is namelijk bedoeld als stok achter de deur voor leveranciers om storingen snel te verhelpen teneinde voor een betrouwbare levering te zorgen. Het is voor een verbruiker bovendien buitengewoon lastig om zelf te beoordelen of hij in aanmerking komt voor compensatie en voor welk bedrag. Dat zou een verbruiker in veel situaties alleen uit het storingsregister kunnen afleiden. Dit storingsregister dient de leverancier jaarlijks te publiceren.<sup>30</sup> Met het zogenaamde 'piepsysteem' dat Aedes verdedigt wordt dan ook onvoldoende het recht van verbruikers op een betrouwbare levering gewaarborgd. Leveranciers lopen daarom het risico dat een dergelijke bepaling in de overeenkomst een onredelijke voorwaarde betreft in de zin van artikel 2 lid 1 Warmtewet.

Verder stelt Aedes zich in de Handreiking op het standpunt dat het recht op een compensatie na verloop van een termijn van zes maanden na de datum van herstel van de levering vervalft.<sup>31</sup> Voor de vervaltermijn geldt dat deze op de zogenaamde grijze lijst van artikel 6:237 onderdeel h BW staat. Deze bepaling wordt aldus vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Dit vermoeden zal de leverancier niet eenvoudig kunnen weerleggen. De Warmteregeling

17. Artikel 5 lid 2 onderdeel a Warmtewet.

18. Besluit van 10 september 2013, houdende regels ter uitvoering van de Warmtewet, *Stb.* 2013, 359; Regeling van de Minister van Economische Zaken van 4 september 2013, nr. WJZ/13132689, houdende uitvoering van het Warmtebesluit en de Warmtewet, *Stcrt.* 13 september 2013, 25441.

19. Artikel 5 lid 4 Warmtewet.

20. Artikel 2 lid 3 onderdeel b Warmtewet.

21. Artikel 2 lid 3 onderdeel c Warmtewet.

22. Artikel 8 lid 5 Warmtewet.

23. Artikel 2 lid 2 Warmtewet.

24. Artikel 2 lid 4 Warmtewet.

25. Artikel 3 lid 1 onderdeel d Warmtewet.

26. Artikel 4 lid 1 en 2 Warmteregeling.

27. Artikel 4 lid 2 Warmtewet.

28. Artikel 4 lid 3 Warmteregeling.

29. Aedes, Handreiking Warmtewet voor woningcorporaties versie 1.0, 21 oktober 2013, bijlage 4, par. 3.2 en 3.3.

30. Artikel 2 lid 7 Warmtewet.

31. Artikel 5 lid 2 van de modelovereenkomst die in de Handreiking (t.a.p.) is opgenomen.

gaat er immers van uit dat afnemers überhaupt geen actie hoeven te ondernemen, maar dat de leverancier actief dient te handelen. Bovendien weet een afnemer niet altijd dat hij voor compensatie in aanmerking komt. Wij verwachten dat afnemers deze bepaling daarom op grond van artikel 6:233 onderdeel a BW kunnen vernietigen.

Corporaties lopen door de verplichte compensatieregeling grotere (financiële) risico's. Corporaties doen er verstandig aan om dergelijke risico's zo veel mogelijk te verleggen naar de warmteleverancier. Dit is in de praktijk geen haalbare kaart. Een alternatief is dat de gevolgen van de compensatieverplichting (deels) verlegd wordt naar de installateur die het beheer en onderhoud van de warmteinstallatie uitvoert, mits de installateur verwijtbaar handelen kan worden verweten. In elk geval is het aan te bevelen om richting de installateur contractuele prikkels overeen te komen die een hoog niveau van service kunnen bevorderen.

Tot slot rust op de leverancier een vergaande inspanningsverplichting om afsluiting dan wel onderbreking van de levering van warmte te voorkomen. Afsluiting van een verbruiker dient in het bijzonder te worden voorkomen in de periode 1 oktober tot 1 april van enig jaar.<sup>32</sup> Krachtens artikel 4 lid 3 Warmtewet zijn bij ministeriële regeling regels vastgesteld over de afsluiting van de levering.<sup>33</sup> Deze regeling is gelijk aan de Ministeriële Regeling afsluitbeleid voor kleinverbruikers van elektriciteit en gas.<sup>34</sup> Afsluiten bij wanbetaling is niet verboden, mits de in de Warmteregeling opgenomen procedure wordt gevolgd. Deze voorwaarden zijn zwaarder indien de leverancier een verbruiker in de winterperiode wil afsluiten. Afsluiten is echter in geen geval toegestaan wanneer er ernstige gezondheidsrisico's zijn. Deze kwetsbare consument dient daartoe dan wel een verklaring van een arts te overleggen die geen behandeld arts van de betrokkene is.

### 7. Aansluiting en warmtemeter

Ook de aansluitbijdrage is gereguleerd, mits het gaat om een onvoorzijne aansluiting op een bestaand warmtenet. Deze kosten bedragen maximaal hetgeen een gasverbruiker voor zijn aansluiting zou betalen.<sup>35</sup> Voor de situatie waarin woningen op een nieuw warmtenet moeten worden aangesloten geldt dit niet. In dit laatste geval komt de aansluitbijdrage tot stand in overleg tussen projectontwikkelaar, gemeente en warmteleverancier. Er is in dit geval geen sprake van een gebondenheid ten gevolge van een monopoliesituatie. De aansluitbijdrage die in dit overleg tot stand komt, wordt in het algemeen door de projectontwikkelaar afgedragen aan de leverancier en doorberekend in de huizenprijs. De aansluitbijdrage

wordt dus niet rechtstreeks bij de verbruiker in rekening gebracht.

Het warmteverbruik kan worden gemeten via individuele warmtemeters, via warmtekostenverdelers of via de kostenverdeelsystematiek. Van deze drie methodes zijn individuele warmtemeters het meest nauwkeurig. Die methode heeft dan ook de voorkeur gekregen van de wetgever. Indien er nog geen individuele warmtemeters zijn, dan dient een leverancier die te plaatsen zodra (a) de verbruiker hierom vraagt, (b) een bestaande meter wordt vervangen, (c) een nieuwe aansluiting wordt gemaakt in een nieuw gebouw, of (d) een gebouw ingrijpend wordt gerenoveerd.<sup>36</sup> In de onder a en b genoemde situaties hoeft de leverancier hieraan alleen niet te voldoen indien dat technisch niet mogelijk is of financieel niet redelijk. Zolang er geen individuele warmtemeters zijn, dient de leverancier de aan de verbruiker in rekening te brengen kosten te baseren op individuele warmtekostenverdelers die het warmteverbruik van elke radiator meten, tenzij de installatie daarvan (ook) niet kostenefficiënt is. Indien er ook geen individuele warmtekostenverdelers aanwezig zijn, dient de kostenverdeelsystematiek te worden gehanteerd.<sup>37</sup>

### 8. Toezicht

De ACM is belast met het toezicht op de naleving van de Warmtewet.<sup>38</sup> Leveranciers dienen zich zo snel mogelijk na inwerkingtreding van de Warmtewet bij de ACM te melden.<sup>39</sup> Dit kan met het meldformulier dat beschikbaar is op de website [www.acm.nl](http://www.acm.nl). De ACM heeft een aantal instrumenten om de naleving van de Warmtewet af te dwingen. De ACM kan een bindende aanwijzing geven, een last onder dwangsom opleggen en bij bepaalde overtredingen een boete opleggen.<sup>40</sup> De ACM kan onder andere een boete opleggen indien een leverancier geen redelijke voorwaarden hanteert, voor de levering van warmte meer kosten rekent dan is toegestaan, ongerechtvaardigd onderscheid maakt tussen zijn verbruikers, geen deugdelijke boekhouding bijhoudt over de integrale kosten en opbrengsten die verband houden met de levering van de warmte en het verrichten van de aansluiting, geen storingsregister bijhoudt en zich niet zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de Warmtewet bij de ACM meldt.<sup>41</sup>

### 9. Energie-BV

Indien een woningcorporatie ervoor kiest om de investering en de exploitatie van een duurzame warmte-installatie onder te brengen in een aparte Energie-BV dan heeft dat een aantal voordelen. Het belangrijkste voordeel is risicobeheersing. Een Energie-BV biedt de mogelijkheid om

32. Artikel 4 lid 1 Warmtewet.

33. Artikel 5, 6 en 7 Warmteregeling.

34. *Stcr.* 2011, 11579.

35. Artikel 6 lid 1 Warmtewet.

36. Artikel 8 lid 2 Warmtewet.

37. Artikel 8a lid 1 en 2 Warmtewet.

38. Artikel 15 lid 1 Warmtewet.

39. Artikel 40 Warmtewet.

40. Artikel 17 lid 1, artikel 18 lid 1 en 6 Warmtewet.

41. Artikel 2 lid 1, 3, 4, 6 en 7, artikel 5 en artikel 40 Warmtewet.

de financiële en technische exploitatierisico's van de duurzame warmte-installatie onder te brengen in een aparte entiteit en deze juridisch van de toegelaten instelling te scheiden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan onbalans in het installatiesysteem, storingen aan de installatie en de doorstroommeters of uitbetaling van de wettelijke compensatieplichten.

Daarnaast biedt een Energie-BV mogelijkheden voor marktpartijen om deel te nemen in de vennootschap. Daarmee kan de investering in de duurzame warmte-installatie (deels) extern gefinancierd worden. Bedacht dient te worden dat deze marktpartijen in de regel een hogere rendementseis hanteren dan corporaties. Deze hogere rendementseis kan tot gevolg hebben dat de woonlasten voor de huurders toenemen, hetgeen vanuit maatschappelijk oogpunt, alsmede vanuit het debiteurenrisico voor corporaties, niet wenselijk is. Dat corporaties een lagere rendementseis hanteren heeft mede te maken met het feit dat zij een dienst van algemeen economisch belang ('DAEB') is en daardoor goedkoper kan financieren op basis van de achtervang van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW'). Voorwaarde is dan wel dat het vastgoed waaraan de warmte wordt geleverd ook een DAEB is. De levering van warmte, de exploitatie en het onderhoud van de installatie zijn echter geen DAEB-activiteiten en deze mogen niet met WSW-borging gefinancierd worden. Bovendien dienen deze activiteiten administratief gescheiden te worden van de DAEB-activiteiten van de corporatie, hetgeen automatisch zal moeten gebeuren op het moment dat er een aparte Energie-BV wordt opgericht.

Tot slot bevordert een Energie-BV de transparantie bij de exploitatie en het onderhoud van de duurzame warmte-installatie. De Energie-BV verkrijgt daarbij het exploitatierecht van de woningcorporatie in ruil voor afbetaling van de investering in de installatie. De Energie-BV verzorgt ook de facturering van de energiekosten aan de bewoners van het betreffende complex.<sup>42</sup>

## 10. Servicekostenregime

Corporaties belasten momenteel de kosten van gemeenschappelijke (duurzame) warmte-installaties door aan hun huurders via de servicekosten. Dit gebeurt op basis van artikel 1 van bijlage 1 behorende bij het Besluit servicekosten<sup>43</sup> alwaar is opgenomen dat de levering van verwarmd water, het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruiksmeters zich kwalificeren als servicekosten.<sup>44</sup> De Warmtewet brengt daar wijzigingen in aan. De huurder betaalt sinds 1 januari 2014 voor de levering van warmte een tarief met een gebruiksfafhankelijk en een gebruiksonafhankelijk deel. De minister bepaalt de maximumprijzen, maar daaronder kan de corporatie in

beginsel zelf bepalen wat zij in rekening brengt. Dit kan enerzijds betekenen dat corporaties het risico lopen dat zij straks niet meer alle kosten zal kunnen verhalen. Dit risico hangt onder meer af van de energiestatistiek van de warmte-installatie en de gedane investeringen. Anderzijds kan dit betekenen dat corporaties straks meer kosten voor de levering van warmte in rekening mogen brengen indien de huidige kosten onder de maximumprijzen van de minister zouden zitten. Dat zou een kostenverhoging voor de huurder kunnen impliceren en dat terwijl de Warmtewet juist bedoeld is om consumenten te beschermen.

Met de invoering van de Warmtewet komt het Besluit servicekosten niet (deels) te vervallen. Gevolg is dat het doorbelasten van de kosten van warmte voortaan wordt geredigeerd door de Warmtewet. Terecht merkt Aedes in de Handreiking op dat corporaties hun servicekostenafrekening hierop zullen moeten aanpassen.<sup>45</sup>

Het servicekostenregime heeft beperkingen. Alleen de daadwerkelijke kosten van de levering van warmte mogen worden doorbelast. De (stichtings)kosten en het onderhoud van de (duurzame) warmte-installatie mag niet via de servicekosten worden doorbelast. Die kosten worden geacht in de huurprijs te zijn inbegrepen. Binnen het woningwaarderingssysteem mag een corporatie namelijk per verwarmd vertrek twee punten tellen.<sup>46</sup> De Warmtewet heeft daar verandering in gebracht. Onder de Warmtewet kan een corporatie namelijk de integrale kosten, te vermeerderen met een redelijk rendement, doorbelasten.<sup>47</sup> Binnen het vastrecht is namelijk een post meegenomen voor de kosten van de (duurzame) warmte-installatie en het onderhoud. Het gevolg is dat een huurder met blokverwarming dubbel zou gaan betalen. Om dit tegen te gaan is in artikel 12 Warmtebesluit bepaald dat het woningwaarderingssysteem wordt aangepast. Daarbij is aangesloten op de puntentelling voor stadsverwarming, te weten dat in dergelijke situaties nog maar anderhalve punt per verwarmd vertrek wordt toegekend.

## 11. Conclusie

De Warmtewet heeft financiële, juridische en praktische gevolgen voor corporaties die warmte leveren aan huurders via stadsverwarming, blokverwarming of via warmten- en koudeopslag. Aedes heeft een bruikbare Handreiking gepubliceerd die de meestvoorkomende gevolgen voor corporaties beschrijft. In de bijlagen bij de Handreiking zijn modelbrieven, modelovereenkomsten en model-algemene voorwaarden opgenomen. Het gebruik van deze modellen is niet zonder risico's. Naar onze mening bevatten de modellen een aantal bepalingen die in strijd zijn met de strekking van de Warmtewet en/of onredelijk bezwarend zijn. De raad van bestuur van de ACM kan

42. Daarnaast zijn er ook fiscale voordelen, zoals de Energie-investeringsaftrek of de fiscale eenheid. Deze voordelen vallen buiten het bestek van dit artikel.

43. *Stb.* 2003, 170.

44. Onder servicekosten wordt in artikel 7:237 lid 3 BW verstaan: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

45. Handreiking (t.a.p.), p. 13.

46. Bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte, *Stb.* 1979, 649 en *Stb.* 2012, 124.

47. Hierbij kan ook rekening worden gehouden met een risico-opslag die corporaties mogelijk in rekening zullen willen brengen als gevolg van de wettelijk verplichte compensatieregeling.

in geval van een overtreding van deze regelgeving een bestuurlijke boete opleggen. Waarschijnlijk zal het niet meteen zo'n vaart lopen, maar indien een corporatie bijvoorbeeld structureel ten onrechte geen compensatie zou uitkeren dan zijn sancties niet ondenkbaar.