

Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

AEDES
Postbus 93121
2509 AC DEN HAAG

Datum

Betreft Door AEDES naar voren gebracht knelpunt in relatie tot de wijziging
van de Warmtewet

Geachte heer Norder,

Ten behoeve van de behandeling van het voorstel tot wijziging van de Warmtewet (Kamerstukken II 2016-107, 34723, nr. 2) in de Tweede Kamer heeft AEDES in brieven van 16 en 31 januari 2018 de aandacht van de Kamer gevraagd voor de gevolgen van de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet voor haar leden.

AEDES geeft aan blij te zijn met het voorstel waarmee verhuurders worden ontslagen van onnodige administratieve handelingen en kosten. Tegelijkertijd vraagt AEDES echter aandacht voor zorgpunten omtrent in de eerste plaats de wijze waarop de kosten van warmtelevering door verhuurders in rekening kunnen worden gebracht aan hun huurders. En in de tweede plaats de vraag of de Warmtewet na de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet toch nog van toepassing blijft bovenop of naast het huurrecht op grond van de afspraken in de leveringsovereenkomst.

In deze brief ga ik, mede namens de heer Van Kempen, directeur Woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in op deze punten in.

1. Het systeem van de Warmtewet

De Warmtewet heeft ervoor gezorgd dat de wetgever de wijze waarop de kosten van de levering van warmte in rekening behoren te worden gebracht principieel anders is gaan bekijken. Namelijk als een specifiek product waarbij de onderdelen nodig voor warmtelevering moeten worden toegerekend aan de warmteprijs. De onroerende zaken die nodig zijn voor de productie en levering van warmte maken niet langer onderdeel uit van de gehuurde woning als zodanig, ondanks dat deze onroerende zaken onderdeel uitmaken van het gebouw waarin de woning zich bevindt. Dit andere inzicht heeft vervolgens zijn doorwerking richting andere wetgeving zoals het huurrecht.

2. Kosten van Warmtelevering onder het huurrecht

**Directoraat-generaal
Energie, Telecom &
Mededinging**

Projectdirectie Energie
uitdagingen 2020

Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/ezk

Behandeld door

drs. M. Buijs

T 070 379 6930

F 070 379 7423

m.buys@minez.nl

Ons kenmerk

DGETM-E2020 / 18024371

Uw kenmerk

Bijlage(n)

AEDES geeft in haar brieven aan te vrezen dat een deel van de kosten van levering van warmte in situaties van blokverwarming op grond van het Huurrecht niet meer door verhuurders aan huurders in rekening mogen worden gebracht. AEDES wil graag bevestigd zien dat de kosten verbonden aan levering van warmte na de aanpassing van de reikwijdte van de warmtewet volledig in rekening mogen worden gebracht als servicekosten.

Wij kunnen AEDES op dit punt gerust stellen. De kosten van levering van warmte kunnen net als nu buiten de huurprijs in rekening worden gebracht. Om eventuele onduidelijkheid op dit punt weg te nemen zal ik deze conclusie toelichten.

Voor inwerkingtreding van de Warmtewet werden de kosten van levering van warmte in situaties van blokverwarming door verhuurders aan huurders deels in rekening gebracht via de huurprijs van de woning en deels via de servicekosten. De zorg van AEDES ziet op het deel van de kosten dat verhuurders eerder via de huurprijs in rekening brachten. De kosten die zij via de huurprijs in rekening brachten waren de kosten van de onroerende goederen die nodig zijn voor de levering van warmte die zich in het gebouw bevinden, maar geen onderdeel uitmaken van de individuele woning als zodanig. Het gaat hierbij om kosten voor onroerende zaken waaronder de warmteproductie installatie, het inpandig leidingstelsel, de aansluiting (zowel de centrale aansluiting als de individuele), de warmtemeter en de warmtewisselaar (na wijziging van de Warmtewet: de afleverset).

Het systeem van de Warmtewet heeft zoals hierboven beschreven geleid tot doorwerking in het huurrecht. Het puntenwaarderingssysteem is om die reden aangepast. In het geval van warmtelevering is de maximale huurprijs hierdoor verlaagd. Voor onroerende zaken in een gebouw die nodig zijn voor de productie en levering van warmte aan individuele woningen zijn punten afgetrokken. Dit principe blijft bestaan, ook nu de reikwijdte van de Warmtewet wordt beperkt.

De lagere maximale huurprijs betekent niet dat de verhuurder de kosten voor deze onroerende goederen niet meer in rekening mag brengen. De verhuurder mag voor deze onderdelen een vergoeding vragen los van de huurprijs van de woning. Onder de Warmtewet gebeurt dit als warmteleveringskosten in de zin van de Warmtewet. Onder het huurrecht als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of als servicekosten.

Het gaat om alle kosten die de verhuurder maakt voor het leveren van het specifieke product warmte aan de huurder. De kosten die de verhuurder maakt om dit product te kunnen leveren omvatten mede de (afschrijvings- en onderhouds-)kosten voor de onroerende goederen in het gebouw die nodig zijn voor de productie en de levering van warmte. Als gevolg van het principiële andere inzicht over de wijze waarop kosten van levering van warmte in rekening moeten worden gebracht worden deze goederen niet meer aangemerkt als onderdeel van de woning als zodanig, ondanks het feit dat deze onroerende goederen onderdeel uitmaken van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

Aedes verzoekt op dit punt om een speciale regeling in het Burgerlijk Wetboek of in het Besluit servicekosten voor de doorrekening via de servicekosten. Dit is echter reeds mogelijk op grond van het huurrecht; een speciale regeling is daarvoor onnodig. Een regeling zou hoogstens kunnen leiden ter verduidelijking van deze mogelijkheid tot doorrekening via de servicekosten. Onze ministeries zullen onderzoeken via welke weg de noodzakelijke duidelijkheid kan worden gerealiseerd. In eerste instantie wordt daarbij gedacht aan verduidelijking met een ministeriële circulaire.

3. Toepasselijkheid van de Warmtewet na beperking van de reikwijdte

AEDES geeft aan dat onduidelijk is of de Warmtewet na de beperking van de reikwijdte toch nog van toepassing blijft bovenop of naast het huurrecht op grond van de afspraken in de leveringsovereenkomst. Indien de Warmtewet via de warmteleveringsovereenkomst van toepassing blijft vreest AEDES dat dit haar leden opnieuw geld gaat kosten. AEDES verzoekt de verplichtingen uit de Warmtewet (behoudens artikel 8) niet meer van toepassing te laten zijn op reeds gesloten warmteleveringsovereenkomsten tussen corporaties en huurders.

Ten aanzien van dit punt merken wij in de eerste plaats op dat de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet leidt tot vereenvoudiging voor verhuurders. Op dit moment is er namelijk sprake van een complexiteit: op deze overeenkomsten zijn nu, naast de algemene bepalingen over overeenkomsten uit het Burgerlijk Wetboek, zowel de bepalingen van het huurrecht van toepassing als de bepalingen van de Warmtewet.

De beperking van de reikwijdte van de Warmtewet heeft niet tot gevolg dat contractuele afspraken tussen huurder en verhuurder over de levering van warmte automatisch hun rechtsgeldigheid verliezen. Deze beperking heeft wel tot gevolg dat corporaties en huurders zelf de mogelijkheid hebben hun contractuele afspraken te herzien. De reeds gesloten leveringsovereenkomsten kunnen voor wat betreft de toepasselijkheid van de Warmtewet worden gewijzigd. Dat bepalingen van de Warmtewet niet langer gelden voor verhuurders op grond van de Warmtewet vloeit reeds voort uit de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet. Wettelijk regelen dat de verplichtingen op grond van deze bepalingen (behoudens artikel 8) niet meer van toepassing zijn op reeds gesloten warmteovereenkomsten achten wij onnodig.

Wij achten het voorts onwenselijk om dit wettelijk te regelen omdat dit in de praktijk leidt tot onduidelijkheid. Aanleiding voor het beperken van de reikwijdte van de Warmtewet is immers dat de bescherming die de Warmtewet biedt overlapt met de bescherming die het huurrecht biedt. Dit betekent dat het overgrote deel van de eisen die de Warmtewet stelt aan de warmteleveringsovereenkomst tussen huurder en verhuurder ook door het huurrecht (en de algemene regels van het overeenkomsten recht) gesteld worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de verplichting van het inzichtelijk maken en staven van de kosten die in rekening worden gebracht. Het niet langer

van toepassing zijn van de verplichtingen op grond van de Warmtewet laat onverlet dat deze verplichtingen blijven gelden op grond van het huurrecht. Indien wettelijk wordt geregeld dat de inhoud van de verplichting niet meer geldt voor warmtelevering door verhuurders aan huurders wordt ten onrechte de indruk gewekt dat deze verplichtingen ook niet meer gelden op grond van het huurrecht.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mw. ir. A. van den Bosch MSc
Plv directeur Energie-uitdagingen 2020