

Wijziging Warmtewet voor huurders

1 juli 2019

Huurders die hun warmte krijgen geleverd door hun verhuurder vallen per 1 juli 2019 niet meer onder de Warmtewet. Dat geldt ook voor huurders die in een gemengd complex (VvE met huurders en kopers) wonen met een collectieve installatie. De warmtekosten worden vanaf nu gebaseerd op de wettelijke regels voor de servicekosten. Daarbij geldt dat alleen redelijke kosten in rekening mogen worden gebracht. In de praktijk betekent dit dat de verhuurder alleen de werkelijke kosten mag opvoeren. Vergoeding voor de installatie (onroerende delen) vallen daar niet onder. De verhuurder zal ook de kosten moeten specificeren, als de huurder daar om verzoekt.

Knelpunten in Warmtewet

De Warmtewet geldt sinds 2014 voor alle afnemers van collectieve warmte. Helaas leverde de toepassing van de Warmtewet in de praktijk veel knelpunten op, en bij blokverwarming vaak hogere kosten voor huurders. De gewijzigde Warmtewet is voor een deel per 1 juli 2019 van kracht geworden. Het andere deel wordt per 1 januari 2020 van kracht.

Collectieve warmtelevering

Er is sprake van collectieve warmtelevering als de warmte voor de verwarming en/of warm tapwater van buitenaf komt (dus niet via een ketel in de woning zelf) en voor meerdere woningen tegelijk wordt geleverd. Bekende vormen zijn blokverwarming, WKO-installaties en stadsverwarming.

Vragen over (gewijzigde) Warmtewet

De Warmtewet geldt sinds 2014 voor alle afnemers van collectieve warmte. Helaas leverde de toepassing van de Warmtewet in de praktijk veel knelpunten op, en bij blokverwarming vaak hogere kosten voor huurders. Daarom werd in 2018 een aanpassing van de Warmtewet aangenomen. Deze gewijzigde Warmtewet is voor een deel per 1 juli 2019 van kracht. Het andere deel wordt per 1 januari 2020 van kracht.

Wat is collectieve warmtelevering?

Er is sprake van collectieve warmtelevering als de warmte voor de verwarming en/of warm tapwater van buitenaf komt (dus niet via een ketel in de woning zelf) en voor meerdere woningen tegelijk wordt geleverd. Bekende vormen zijn:

- Blokverwarming
- WKO-installaties
- stadsverwarming

Wat is de Warmtewet?

De Warmtewet geldt sinds 2014 voor alle collectieve warmtelevering. De wet stelt een maximumprijs voor het vastrecht en voor het verbruik. Daarnaast stelt de Warmtewet eisen aan de bemetering van de warmte en de leveringszekerheid. Er is veel kritiek op de hoogte van maximumtarieven. Deze zouden niet hoger moeten zijn dan bij een individuele ketel (het zogenaamde 'Niet-Meer-Dan-Anders principe'), maar in de praktijk ervaren bewoners wél hogere warmtekosten. Deze en andere kritiek heeft er toe geleid dat de wet in 2018 is gewijzigd en niet meer voor alle afnemers van collectieve warmte geldt.

Hoe worden de warmtekosten zonder Warmtewet bepaald?

De warmtekosten worden dan gebaseerd op de wettelijke regels voor de servicekosten. Daarvoor geldt dat alleen redelijke kosten in rekening gebracht mogen worden. In de praktijk betekent dit dat de verhuurder alleen de werkelijke kosten in rekening mag brengen. Vergoeding voor de installatie (onroerende delen) valt daar niet onder. De verhuurder zal ook de kosten moeten specificeren, als de huurder daar om verzoekt. Een huurder kan overigens nog steeds verzoeken om een individuele warmtemeter, tenzij dat technisch onmogelijk is.

Voor welke huurders blijft de Warmtewet gelden?

Alle huurders die warmte afnemen van een warmteleverancier die niet volledig in handen is van de verhuurder, en die ook geen warmte afnemen van de VvE, vallen nog steeds onder de Warmtewet. Denk bijvoorbeeld aan stadsverwarming die geleverd wordt door energiebedrijven als NUON en Essent. In die gevallen blijft de Warmtewet gelden. Die bepaalt dat het vast en variabel warmtetarief niet hoger mag zijn dan de maximale tarieven uit de Warmtewet. Daarbij is geen toets mogelijk op de werkelijke kosten.

Wat verandert in de gewijzigde Warmtewet vanaf 1 januari 2020?

Vanaf 1 januari 2020 wijzigt de Warmtewet verder. Belangrijkste wijzigingen worden:

- * Verschillende tarieven voor verschillende aflevertemperaturen
- * Apart maximumtarief voor WKO-systemen, o.a. ten aanzien van (vaste) kosten van koude/koeling
- * Maximumtarief voor de afleverset
- * Vast tarief voor afsluiting van het warmtenet.

Hoe moeten warmtekosten verdeeld worden?

Als er geen individuele GJ-warmtemeters zijn (radiatormetertjes vallen daar niet onder) zal meestal het interne leidingnet en de installatie in bezit zijn van de verhuurder of VvE. Het is in alle gevallen wenselijk om bij complexen met interne warmteleidingen te komen tot een verdeling van de kosten waarbij een flink deel van de gebruikskosten volgens een vaste voet wordt verdeeld. Zo voorkom je dat bewoners aan de boven- of buitenkant van een complex te veel betalen.

Een veelgebruikte redelijke verdeling van de totale kosten is bijvoorbeeld:

- * 35% op basis van het aantal woningen en/of de vloeroppervlakte
- * 65% toebedeeld op grond van de meeteenheden op de radiatormetertjes

Met het vervallen van de Warmtewet voor veel huurders moet hierover een nieuw besluit worden genomen, waarop de huurders instemmingsrecht hebben.

Waar kan je terecht met een geschil over de warmtekosten?

Huurders die onder de Warmtewet vallen kunnen met klachten en geschillen over de warmtelevering terecht bij de Geschillencommissie Energie([externe link](#)). Huurders die niet meer onder de Warmtewet vallen kunnen met hun geschil over de afrekening van de warmte (via de servicekostenprocedure) terecht bij de Huurcommissie([externe link](#)).