

# Warmtekosten

Informatie voor huurders(organisaties)  
over de Warmtewet

Eerste druk, februari 2020

# Inhoud

## **Inleiding 6**

Warmtewet 1.0 7

Warmtewet 1.1 8

Leeswijzer 8

## **1 Wat is collectieve warmtelevering? 10**

1.1 Blokverwarming 11

1.2 Warmtenetten 11

Biomassa 11

Warmte-koudeopslag (WKO) 12

Ontwikkelingen 12

1.3 Monopolie van warmtenetten 12

1.4 Duurzaamheid van warmtenetten 13

1.5 Wanneer wordt uw woning aardgasvrij? 14

## **2 Voor wie geldt de Warmtewet? 16**

2.1 De belangrijkste wijzigingen 17

2.2 Twee regels die altijd gelden 18

Wettelijke meetverplichting 18

Effect op de woningwaardering 18

2.3 Voor wie geldt de Warmtewet (en voor wie niet?) 19

Van wie komt de rekening? 19

Welk type collectieve warmtelevering? 19

Volgende wijziging in de maak: Warmtewet 2.0 20

## **3 Het meten en verdelen van de warmtekosten 22**

3.1 Verplicht meten van het individueel verbruik 23

3.2 Meten met individuele 'doorstroommeters' 23

3.3 Meten met warmtekostenverdelers 24

Gangbare individuele warmtekostenverdelers 24

3.4 Geen individuele bemeting: kostenverdeelsystematiek 25

3.5 Verdeelsleutel en correctiefactoren 25

3.6 Voorbeeld verdeling warmtekosten 26

## **4 Wat regelt de Warmtewet? 28**

- 4.1 De Autoriteit Consument & Markt 29
- 4.2 De maximumtarieven voor warmtekosten 29
  - Het NMDA-principe 29
  - Opbouw van de warmtenota 31
  - Maximumtarieven voor verschillende temperaturen (koud, lauw, warm) 31
  - Maximumtarief voor het meten 33
  - Maximumtarief voor afleversets 33
  - Maximumtarieven voor aansluiten en afsluiten 35
  - Bewust afwijken van de regels (de 'experimenteerregeling') 35
- 4.3 Overige bepalingen 36
  - Storingscompensatie 36
  - Rapportageverplichting duurzaamheid 37
  - Momenten van afrekenen 37
  - Effect op de woningwaardering 37
- 4.4 Geschillen: de Geschillencommissie Energie 38

## **5 Warmtekosten zonder Warmtewet 40**

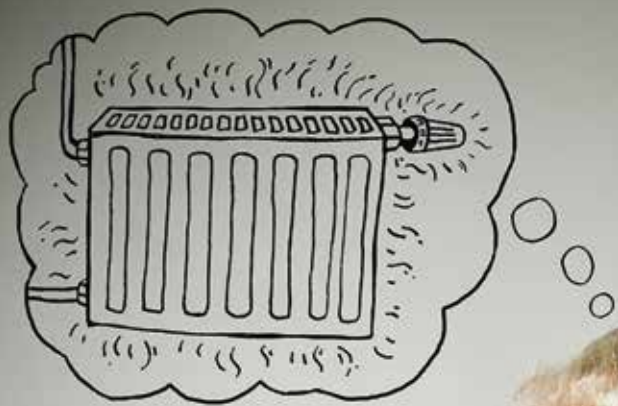
- 5.1 Besluit Servicekosten 41
  - Wat zijn servicekosten? 41
  - Alleen de werkelijke en redelijke kosten (geen winst) 41
- 5.2 Warmtekosten 41
  - Welke warmtekosten mogen wel en niet in de servicekosten? 41
  - Verdeling van de kosten 42
- 5.3 Controle van de afrekening 43
  - De jaarnota 43
  - Bijbetalen of terugkrijgen 43
  - Inzage en controle 44
  - Boekjaar wijkt af van afrekenperiode energieleverancier 44
- 5.4 Omgang met storingen 45
- 5.5 Geschillen: de Huurcommissie (en soms de rechter) 45
  - Wat is een geschil en bij wie moet je zijn? 45
  - Hoe werkt de Huurcommissie? 45
  - Procedures bij de Huurcommissie 46
  - Andere regels bij een geliberaliseerde huurprijs 47
  - Procederen bij de kantonrechter 48
  - Kantonrechter of Huurcommissie? 49
  - Te veel betaalde servicekosten verrekenen met de huur 49

## **6 Rol voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties 50**

- 6.1 Overleg, advies en instemming **51**
  - Overleg en advies **51**
  - Instemmingsrecht **52**
- 6.2 Controle van de afrekening **52**
- 6.3 Verdeelsleutel van de warmtekosten **53**
- 6.4 Procederen **53**
- 6.5 Beleid bij blokverwarming **53**
- 6.6 Leveringsovereenkomst onder de Warmtewet **54**
- 6.7 (Eind)afrekening van de warmteleverancier **55**

### **Bijlagen**

- 1 Begrippenlijst **57**
- 2 Websites met meer informatie **58**



Inleiding



De meeste Nederlanders krijgen hun warmte en warm water anno 2020 nog geleverd via een individuele met gas gestookte cv-ketel. Zij worden beschermd door de *Gaswet* die regels stelt over de prijs van gas, afrekening en (kosten van de) meter. Bij huurders wordt de cv-ketel geplaatst en onderhouden door de verhuurder. Bewoners met een individuele cv-ketel kiezen zelf bij welk energiebedrijf ze hun energie afnemen. Dat zijn de bekende energieleveranciers die u voortdurend proberen binnen te halen als klant. Door zelf te 'winkelen' onder de leveranciers, kunt u profiteren van de concurrentie tussen deze bedrijven. Daardoor worden de tarieven van de warmtekosten vanzelf gereguleerd door de markt.

Bij collectieve warmtelevering is dat anders. Er is sprake van warmtelevering bij woningen die geen gas geleverd krijgen om de woning te verwarmen, maar warm water. Dat water kan op verschillende manieren warm gemaakt zijn. Er zijn in ons land zo'n 450.000 woningen die worden verwarmd met blokverwarming. Dit zijn appartementencomplexen met een gasgestookte collectieve cv-ketel, die in de kelder of een ketelhuis staat. Daarnaast zijn inmiddels circa 400.000 woningen aangesloten op een warmtenet. Dat kunnen zowel eengezinswoningen zijn als appartementencomplexen.

De afnemers van zulke collectieve warmtelevering kunnen in beginsel niet kiezen bij wie ze energie afnemen. Ze zijn gebonden aan de leverancier van hun collectief geleverde warmte. Net zomin kunnen ze kiezen welk soort installatie of cv-ketel ze in hun woning willen gebruiken.

## Warmtewet 1.0

De eerste *Warmtewet* (die we 'Warmtewet 1.0' zijn gaan noemen) werd ingevoerd op 1 januari 2014. Doel van de wet was (en is nog steeds) de bescherming van afnemers tegen onredelijke prijzen voor de collectieve warmtelevering. Daarvoor werden maximumtarieven voor de warmte en het vastrecht geïntroduceerd. Deze golden niet alleen voor warmtenetten, maar ook bij de afrekening van de warmtekosten bij blokverwarming.

Bij de evaluatie van de Warmtewet 1.0 kwamen tal van knelpunten aan het licht. Er bleek zeker bij afnemers veel wantrouwen te bestaan over de hoogte van de warmtekosten en specifiek de kosten van warmtenetten. De tarieven werden in het algemeen niet als redelijk ervaren. De regering vond dit problematisch en besloot de Warmtewet te herzien.

Een andere reden daarvoor was dat Nederland aan de vooravond staat van een grote energietransitie. Woningen moeten daarvoor massaal van het gas af. Volgens het *Klimaatakkoord* zal dat in 2030 gebeurd zijn bij anderhalf miljoen woningen. De helft daarvan zal naar verwachting de warmte en het warm water krijgen via een individuele warmtepomp. De andere helft wordt naar verwachting aangesloten op een warmtenet. Dat zal deels gebeuren door de blokverwarming in bestaande appartementencomplexen te vervangen door een aansluiting op een warmtenet. Voor deze geplande grootschalige overstap naar warmtenetten moet er voldoende draagvlak zijn. Afnemers moeten warmtenetten net zo betrouwbaar, veilig en betaalbaar vinden als de warmtelevering via aardgas. Daarnaast moeten bedrijven voldoende vertrouwen hebben om in nieuwe warmtenetten te investeren.

## Warmtewet 1.1

De regering heeft dus de Warmtewet aangepast en een gewijzigde Warmtewet opgesteld die we 'Warmtewet 1.1' zijn gaan noemen. Deze is in twee etappes ingevoerd: het eerste deel per 1 juli 2019, het tweede deel per 1 januari 2020. Of huurders te maken krijgen met de Warmtewet hangt van de situatie af. Warmtewet 1.1 geldt namelijk, anders dan versie 1.0, nog maar voor een (klein) deel van de huurders die gebruik (moeten) maken van een collectieve warmtelevering. Over de belangrijkste wijzigingen in de Warmtewet leest u meer in hoofdstuk 2.

En alsof het nog niet ingewikkeld genoeg is, is de volgende wetwijziging al weer in de maak. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) werkt al aan een nieuwe Warmtewet ('Warmtewet 2.0'). Deze gaat op z'n vroegst in op 1 januari 2022, maar dit kan ook later worden. Lees hier meer over in paragraaf 2.3.

## Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden bovenstaande zaken uitvoerig toegelicht. Zo weet u als huurder en huurdersorganisatie hoe de warmtekosten bij collectieve warmtelevering zijn geregeld. Ook komt aan bod wat u kunt ondernemen bij te hoge warmtekosten. Hoe is dit boekje opgebouwd?

Hoofdstuk 1 behandelt de verschillende vormen van collectieve warmtelevering. Wat is blokverwarming en wat zijn warmtenetten? Welke warmtebronnen kunnen er zijn voor warmtenetten en in hoeverre zijn deze duurzaam?

Hoofdstuk 2 beschrijft Warmtewet 1.1. We maken duidelijk voor wie de wet geldt en voor wie dus niet.

Hoofdstuk 3 gaat in op de noodzaak om bij collectieve warmtelevering zo goed mogelijk het verbruik in de individuele woningen te meten. Aan bod komen ook de technische manieren waarmee dat verbruik kan worden gemeten en de correctiefactoren die daarbij kunnen worden toegepast.

Hoofdstuk 4 geeft aan wat de Warmtewet precies regelt. Het belangrijkste zijn de tarieven. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) stelt jaarlijks in december verschillende maximumtarieven vast. Aan bod komen daarnaast ook enkele andere bepalingen, zoals de vergoeding bij ernstige storingen. U leest verder waar bewoners terecht kunnen bij bezwaren tegen te hoge warmtekosten. Dit hoofdstuk is alleen relevant voor huurders die onder de Warmtewet vallen.

Hoofdstuk 5 behandelt de warmtekosten in de gevallen dat de Warmtewet **niet** van toepassing is. Omdat verhuurders en vve's niet meer onder de Warmtewet vallen, geldt dit voor de meeste huurders. De warmtekosten vallen voor hen onder de servicekosten. Dit hoofdstuk gaat over de regels voor de afhandeling en afrekening van de servicekosten, waarvan de warmtekosten dus een onderdeel zijn.

In hoofdstuk 6 komen de bewonerscommissies en huurdersorganisaties aan bod. Welke rol kunnen zij spelen in de collectieve warmtelevering en de beteugeling van de kosten daarvan? Dit hoofdstuk is relevant voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties die invloed willen uitoefenen op de warmtekosten van hun huurders.

In de bijlagen vindt u tot slot een beknopte begrippenlijst en een overzicht van belangrijke bronnen voor verdere informatie.



Ter aanvulling op deze leeswijzer wordt u via onderstaand schema, afhankelijk van uw situatie, duidelijk welke van de hoofdstukken (en paragrafen) voor u praktisch

het meest relevant zijn. Hoofdstuk 1 en 2 bieden voor iedereen relevante achtergronden over collectieve warmtelevering en de Warmtewet.

