

Kroniek Warmte(wet)

– Mr. R.M.F. de Martines, mr. K. Meijering en mr. H.E. Noordhoek¹

1. Inleiding

Al in onze eerste kroniek in 2021² hadden we het over de Wet collectieve warmte (Wcw³). De Wcw was in juni 2020 al in consultatie geweest, moest de Warmtewet gaan vervangen en de warmtemarkt gaan ordenen. Ook in onze tweede kroniek, in 2023⁴ spraken we over de Wcw die komen zou.

Op 3 juli 2025 is de Wcw eindelijk aangenomen door de Tweede Kamer.⁵ Ten tijde van het schrijven van deze derde kroniek is de beoogde datum van inwerkingtreding 1 januari 2026. Omdat de behandeling en stemming in de Eerste Kamer nog moeten plaatsvinden, is echter zeker niet uit te sluiten dat de Wcw toch nog wat langer op zich laat wachten. Dat betekent in ieder geval dat we het in 2025 nog moeten doen met de Warmtewet en de daarop gebaseerde regelgeving uitgebreid overgangsrecht bevat voor - toepassing van - de Warmtewet⁶ en veel regels uit de Wcw voortborduren op de regels uit de Warmtewet. De Warmtewet blijft dus nog wel even relevant. Daarom bespreken wij hier wederom de belangrijkste ontwikkelingen, uitspraken en besluiten op het gebied van de Warmtewet in de periode 8 mei 2023 - 11 juli 2025. Daarbij maken we weer onderscheid tussen civiel- en bestuursrechtelijke rechtspraak. Ook bespreken we besluiten van de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Maar voordat we met jurisprudentie aan de gang gaan, eerst kort de belangrijkste wijzigingen die de Warmtewet, het Warmtebesluit

en de Warmteregeling in deze kroniekperiode hebben ondergaan.

2. Wijzigingen Warmtewet, Warmtebesluit en Warmteregeling

In deze kroniekperiode is de Warmtewet twee keer aangepast, één keer per 1 januari 2024 om de tekst van art. 38 Warmtewet (dat ziet op gedoogplichten voor ‘werken ten behoeve van de levering van warmte’) aan te laten sluiten bij de tekst van de Omgevingswet.⁷ Deze wijziging bespreken we onder paragraaf 2.1. Een tweede keer per 1 januari 2025, bij die aanpassing is de tariefssystematiek in de Warmtewet, als het Warmtebesluit en de Warmteregeling gewijzigd (paragraaf 2.2). Ook zijn twee wijzigingen die zien op verplichtingen van de vergunninghoudende warmteleverancier bij het bestuursverslag en boekhoudkundige regels in de Warmtewet doorgevoerd (paragraaf 2.3).

2.1 Wijziging art. 38 Warmtewet

Per 1 januari 2024 is artikel 38 Warmtewet gewijzigd. Door deze wijziging sluit de tekst van artikel 38 Warmtewet aan op de - ook op 1 januari 2024 in werking getreden - Omgevingswet. Op grond van artikel 10.14 lid 2 onder e Omgevingswet kan de minister namelijk een gedoogplicht opleggen voor het tot stand brengen of opruimen van ‘een werk voor de levering van warmte als bedoeld in artikel 38 van de Warmtewet’.

Noemenswaardig is hier dat de redactie van artikel 10.14 lid 2 onder e Omgevingswet - en daarmee de reikwijdte - hangende de parlementaire behandeling gewijzigd is. In 2020 luidde deze bepaling namelijk nog als volgt⁸:

‘Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat kan, na overleg met Onze Minister van Economische Zaken en Klimaat, aan een rechthebbende een gedoogplicht opleggen voor het tot stand brengen of oprui-

¹ Ron de Martines, Elise Noordhoek en Keesjan Meijering zijn advocaat bij AKD. De auteurs bedanken Hugo Botter voor zijn waardevolle input op een eerdere versie van deze Kroniek.

² K. Meijering, H.E. Noordhoek & R.M.F. de Martines, ‘Kroniek Warmte’, TBR 2021/55 (deze kroniek ziet op de periode: 1 juli 2019 t/m 1 april 2021).

³ Deze heette toen overigens nog de Wet collectieve warmtevoorziening.

⁴ H.E. Noordhoek, R.M.F. de Martines en K. Meijering, ‘Kroniek Warmte(wet)’, TBR 2023/66 (deze kroniek ziet op de periode: 2 april 2021 t/m 7 mei 2023).

⁵ Wij gaan in dit artikel uit van de tekst die door de Tweede Kamer is aangenomen en voor behandeling naar de Eerste Kamer is gestuurd: ‘36576_eindtekst_d.d.3_juli_2025’, te raadplegen op <www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorstel-details&qry=wetsvoorstel:36576>.

⁶ Zie art. 13.21 Wcw.

⁷ Op 1 januari 2024 is ook art. 3c onder c Warmteregeling gewijzigd om de terminologie aan te laten sluiten bij de terminologie uit de Omgevingswet (Stort. 2020, 64380 en Stort. 2023, 11246). Deze wijziging laten wij hier verder buiten beschouwing.

⁸ Stb. 2020, 172.

men van (..) een warmtenet als bedoeld in artikel 1 van de Warmtewet.⁷

Bij het wetsvoorstel werd er dus van uitgegaan dat er een gedoogplicht kon worden opgelegd voor het tot stand brengen van een warmtenet. In 2022 gaf de wetgever echter aan dat hij deze redactie - die dus uitging van een warmtenet - te ruim vond.⁹ De wetgever wilde voor wat betreft de reikwijdte alsnog aansluiten bij art. 38 Warmtewet. Dit leidde ertoe dat artikel 10.14 van de Omgevingswet is geherformuleerd tot:

‘2. Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat kan, na overleg met Onze Minister voor Klimaat en Energie, aan een rechthebbende een gedoogplicht opleggen voor het tot stand brengen of opruimen van:

(...)

e. een werk voor de levering van warmte als bedoeld in artikel 38 van de Warmtewet.’

De bevoegdheid van de Minister om een gedoogplicht op te leggen kwam dus te zien op het tot stand brengen van een werk voor de levering van warmte (als bedoeld in art. 38 Warmtewet). Deze formulering is uiteindelijk ook in de Omgevingswet terecht gekomen. Er is geen definitie opgenomen van ‘een werk voor de levering van warmte’, maar dit zou - afgaande op de wetsgeschiedenis - kennelijk beperkter moeten zijn dan de definitie van ‘warmtenet’. Zelf zien wij echter niet waar dit verschil in zou zitten, en zouden wij eerder denken dat deze term meer omvat dan alleen het warmtenet.

2.2 Wijziging tariefsystematiek

Op 1 januari 2025 zijn artikel IIA van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie¹⁰ en artikel I, onderdelen A en B van het Besluit van 13 december 2024 houdende wijziging van het Warmtebesluit in verband met aanpassing van de tariefregulering in werking getreden.¹¹ Hiermee is vooruitlopend op de Wcw per 1 januari 2025 een aanpassing gedaan in de wijze waarop de warmtetarieven worden vastgesteld. Dit om de betaalbaarheid van de energierekening van de huidige verbruikers te verbeteren.¹²

Op 1 januari 2025 zijn artikel IIA van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie¹³ en artikel I, onderdelen A en B van het Besluit van 13 december 2024 houdende wijziging van het Warmtebesluit in verband met aanpassing van de

tariefregulering¹⁴ in werking getreden.¹⁵ Hiermee is vooruitlopend op de Wcw per 1 januari 2025 een aanpassing gedaan in de wijze waarop de warmtetarieven worden vastgesteld. Dit om de betaalbaarheid van de energierekening van de huidige verbruikers te verbeteren.¹⁶

Verbruikers worden op dit moment beschermd (tegen te hoge tarieven) door de tariefregulering op basis van de gasreferentie uit de Warmtewet. Dat wil zeggen dat de maximumtarieven zijn gebaseerd op de kosten die een verbruiker gemiddeld zou moeten maken voor dezelfde hoeveelheid warmte bij het gebruik van aardgas als energiebron (ook wel het NMDA (Niet Meer Dan Anders)-beginsel). De stijging van de kosten voor aardgas en de jaarlijkse verhoging van de energiebelasting op aardgas hebben ertoe geleid dat ook de maximumprijs voor warmte gestegen is.

De wijziging van artikel 5 Warmtewet is de grondslag voor de wijzigingen in artikel 3 lid 1 sub d, artikel 4 lid 1 Warmtebesluit en artikel 2 lid 2 Warmteregeling. Beoogd is dat deze aanpassingen een verlagend effect hebben op de kosten die de warmteleverancier maximaal bij verbruikers in rekening mag brengen. Dit wordt in de eerste plaats bewerkstelligd door het niet langer meenemen van reële verhogingen van de energiebelasting op aardgas. Ten tweede door te regelen dat de ACM vanaf 2025 verschillende peilmomenten moet hanteren bij het vaststellen van de gemiddelde gasprijs van vaste contracten.¹⁷ Ten slotte door vast te leggen dat de ACM bij het vaststellen van de gebruikskosten van gas moet rekenen met een gemiddelde van aangeboden onderhoudscontracten voor een cv-ketel in plaats van alleen met all-in servicecontracten. Laatstgenoemd ‘soort’ contract is namelijk niet representatief voor de gemiddelde gasverbruiker.¹⁸

2.3 Bestuursverslag en boekhoudkundige regels

Op 1 januari 2025 is artikel 12a lid 2 Warmtewet gewijzigd. Als gevolg hiervan zijn vergunninghoudende warmteleveranciers gehouden gedetailleerder inzicht te geven in hun reële kosten en tarifiering. Op grond van artikel 12a lid 2 Warmtewet moesten warmteleveranciers al een jaarrekening en bestuursverslag publiceren overeenkomstig titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek (BW). Op grond van lid 3 moest het bestuursverslag (ook) betrouwbare en op inzichtelijke wijze vormgegeven informatie bevatten over de prijs en integrale

¹⁴ Stb. 2024, 412.

¹⁵ Stb. 2024, 413.

¹⁶ Kamerstukken I 2024/25, 36 387, C, p. 1.

¹⁷ Zie hierover: ‘ACM: maximumtarief warmte minder afhankelijk van prijschommelingen door nieuwe rekenmethode’ via <www.acm.nl/nl/publicaties/acm-maximumtarief-warmte-minder-afhankelijk-van-prijschommelingen-door-nieuwe-rekenmethode>.

¹⁸ Kamerstukken I 2024/25, 36 387, nr. C, p. 4.

⁹ Kamerstukken II 2022/23, 36 367, nr. 3, p. 22-23.

¹⁰ Stb. 2024, p. 406.

¹¹ Stb. 2024, p. 412-413.

¹² Kamerstukken I 2024/25, 36 387, nr. C, p. 1.

¹³ Stb. 2024, 406.

kosten en opbrengsten die verband hielden met de warmtelevering. Veel vergunninghoudende warmteleveranciers voldeden echter niet aan deze verplichting, omdat zij een beroep konden doen (en ook deden) op de uitzonderingsgronden in titel 9 van Boek 2 BW (art. 2:395a, 2:396, 2:397 en 2:403 BW). Dit leidde niet tot de gewenste transparantie. Uit het gewijzigde artikel 12a lid 2 Warmtewet volgt daarom duidelijk dat vergunninghoudende warmteleveranciers geen beroep kunnen doen op de uitzonderingsgronden en zij (dus) publiekelijk informatie moeten verstrekken over de bij verbruikers in rekening gebrachte prijs en de integrale kosten en opbrengsten van de warmtelevering.¹⁹

Tenslotte heeft de Warmtewet per 1 januari 2025 weer een artikel 14.²⁰ Met dit nieuwe artikel 14 heeft de ACM meer bevoegdheden gekregen om zich voor te (kunnen) bereiden op de kostengebaseerde tariefsystematiek die uiteindelijk onder de Wcw zal gaan gelden. Op grond van dit artikel heeft de ACM namelijk de bevoegdheid om regulatorische accountingregels vast te stellen (om te borgen dat warmteleveranciers de juiste informatie aan de ACM zullen verstrekken).²¹ Hierdoor kan de ACM informatie bij warmteleveranciers opvragen (die dat dan ook moeten verstrekken) over rendementen van warmteleveranciers en kosten en opbrengsten per soort warmtenet.

3. Civiele rechtspraak

Op civiel vlak zijn ook in deze kroniekperiode weer veel interessante uitspraken geweest. Om ook deze kroniek leesbaar(der) te houden, hebben we die uitspraken in categorieën onderverdeeld. We beginnen met de (slechte) verhouding tussen de Warmtewet en het huurrecht en tussen de Warmtewet en de regeling in het BW voor VvE's (paragraaf 3.1). In paragraaf 3.2 bespreken we de jurisprudentie die relevant is voor warmteleveringsovereenkomsten, waarbij we de onderwerpen informatieplichten, totstandkoming en het (eenzijdig) beëindigen van de warmteleveringsovereenkomst bespreken. In paragraaf 3.3 komen ten slotte aan de orde de verplichting tot betaling van storingscompensatie en de terugbetalingsregeling bij levering van warmte die niet aan de overeengekomen specificaties voldoet.

3.1 Warmtewet, huurrecht & VvE's

De verhouding tussen de Warmtewet en het huurrecht, net als die tussen de Warmtewet en - de

regeling in het BW voor - VvE's is nog altijd niet best. Bij de bespreking van de verhouding tussen deze rechtsgebieden is van belang steeds art. 1a lid 1 Warmtewet in het achterhoofd te houden.

Uit artikel 1a lid 1 Warmtewet volgt wanneer de Warmtewet van toepassing is.²² Kort samengevat is de Warmtewet van toepassing - op de verhouding tussen warmteleverancier en verbruiker - als een warmteleverancier warmte aan een verbruiker (af)levert. Daarbij geldt dat:

- warmte 'thermische energie die via water wordt geleverd met als doel om voor ruimteverwarming en/of verwarming van tapwater gebruikt te worden' is;
- deze warmte via een 'tussenschakel' (warmtewet of in pandig leidingstelsel) aan verbruikers moet worden afgeleverd, en;
- 'verbruikers' er in twee varianten zijn, namelijk wat we hier voor het gemak noemen:
 - kleinverbruikers (individuele aansluiting tot en met 100 kW), en;
 - doorleverende grootverbruikers (beschikt over een centrale aansluiting, levert door aan kleinverbruikers en is daarnaast verhuurder of VvE waarvan die kleinverbruikers huren of lid zijn).

Is aan al deze eisen voldaan, dan is de Warmtewet in principe van toepassing op de verhouding tussen warmteleverancier en verbruiker. 'In principe', omdat er twee uitzonderingen zijn. De eerste is dat de Warmtewet niet geldt als de warmteleverancier ook verhuurder van woon- of bedrijfsruimte van de verbruiker is (verhuurder en warmteleverancier zijn één). Ook geldt de Warmtewet niet als de warmteleverancier tevens een VvE (of vergelijkbare rechtsvorm) is die warmte levert aan leden van deze VvE/vergelijkbare rechtsvorm (VvE en warmteleverancier zijn één).²³ De gedachte achter deze twee uitzonderingen is dat deze huurder-/lid-verbruikers niet door de Warmtewet beschermd hoeven te worden, omdat zij al voldoende worden beschermd door het huurrecht, respectievelijk de regeling van VvE's in het BW.²⁴

Tot slot is artikel 1a lid 2 Warmtewet nog van belang. Uit dat artikellid, waaraan de EED-richtlijn ten grondslag ligt²⁵, volgt namelijk dat artikel 8 lid 2, 3, 4, 6, 7 en 9, artikel 8a en artikel 8b Warm-

²² Zie hierover uitgebreid: R.M.F. de Martines & K. Meijering, 'Wanneer is de Warmtewet van toepassing?', VGR 2022, afl. 3, p. 101-104.

²³ Art. 1a Warmtewet.

²⁴ Kamerstukken II, 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 4-6.

²⁵ Dat deze artikelen op alle warmteleveranciers van toepassing zijn vloeit voort uit de Richtlijn 2012/27/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie, tot wijziging van Richtlijnen 2009/125/EG en 2010/30/EU en houdende intrekking van de Richtlijnen 2004/8/EG en 2006/32/EG (PbEU 2012, L 315), ofwel de EED-richtlijn. Zie Kamerstukken II 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 5.

¹⁹ Kamerstukken II 2023/24, 36 387, nr. 10, p. 2-3.

²⁰ Art. 14 Warmtewet was sinds 1 augustus 2014 leeg ('vervallen'): Stb. 2014/266. Het huidige artikel 14 komt voort uit het amendement Grinwis Flach Paternotte: Kamerstukken II 2023/24, 36 387, nr. 19.

²¹ Op 12 juni 2025 heeft de ACM het 'Besluit van de ACM tot vaststelling van de Regulatorische accountingregels (RAR) warmteleveranciers 2024' genomen, ACM/UIT/648742.

tewet ook in de twee uitzonderingsgevallen die we hiervoor bespraken geldt. Anders gezegd: deze artikelen, die zien op de wijze van bemetering, eisen waaraan de meetinrichting moet voldoen en de kostenverdelingsystematiek, zijn ook van toepassing op warmteleveranciers die voor het overige zijn uitgezonderd van de reikwijdte van de Warmtewet (lees: de hiervoor besproken 'leverende verhuurder of VvE').

3.1.1 Warmtewet & huurrecht

Ondanks dat de verhouding tussen de Warmtewet en het huurrecht nog altijd niet goed is, begint het op dit front wel iets rustiger te worden. Dat is echter iets anders dan rustig. Ook in deze kroniekperiode zijn immers een aantal interessante uitspraken op dit punt gepubliceerd. Ten eerste een zaak die draaide om de vraag wat in rekening mag worden gebracht bij warmtelevering aan huurders en een zaak die draaide om de vraag of een WKO een onroerende aanheerigheid is of niet. Het arrest in de zaak 'Acanus'²⁶ speelt in beide zaken daarbij een belangrijke rol. In de tweede plaats een zaak die draaide om de vraag of een warmteleverancier die onderdeel uitmaakt van dezelfde groep als verhuurder, met die verhuurder vereenzelvigd moet worden. Het arrest van het Hof Amsterdam van 31 januari 2023 in de zaak 'Amstelhof'²⁷ speelt daarbij een belangrijke rol.

Warmtelevering aan huurders ('Acanus')

Huurrecht en Warmtewet maakt dus nog altijd een ongelukkig huwelijk. Zeker als het gaat om wat aan huurders in rekening mag worden gebracht voor de levering van warmte. Het arrest in de zaak 'Acanus' speelt hier een belangrijke rol. Voor het gemak en heel kort samengevat oordeelde de Hoge Raad in 'Acanus' als volgt: als een warmtevoorziening een onroerende aanheerigheid is, worden de 'kapitaals- en onderhoudslasten' voor die warmtevoorziening geacht in de kale huurprijs te zijn inbegrepen. Deze kosten mogen dan niet apart (nog een keer) als servicekosten in rekening worden gebracht. Het wettelijk systeem schrijft immers dwingend voor dat deze worden geacht in de kale huurprijs te zijn inbegrepen, ongeacht of daar daadwerkelijk, bij de vaststelling van de huurprijs, rekening mee is gehouden. Dat een warmtevoorziening wordt beheerd door en (op grond van opstalrechten) in eigendom is van een andere entiteit, maakt dit volgens de Hoge Raad niet anders.

In deze kroniekperiode deden zowel de rechtbank als het hof uitspraak in een zaak die ging om toepassing van 'Acanus' op een andere situatie dan de

situatie die aanleiding was voor dat arrest. In 'Acanus' ging het namelijk om warmtelevering onder het huurrecht; verhuurder bracht de kosten voor de levering van warmte bij huurders in rekening. De kapitaals- en onderhoudslasten van de WKO, een onroerende aanheerigheid, mochten daar niet (nog een keer) via de servicekosten in rekening worden gebracht. In de zaak die in deze kroniekperiode speelde en we hier bespreken, bracht de verhuurder die kosten echter niet (via de servicekosten) in rekening. Dat werd door een derde (de warmteleverancier) gedaan. Deze warmteleverancier verzorgde de warmtelevering en huurders hadden in dat kader, omdat zij hiertoe door hun verhuurder verplicht waren, warmteleveringsovereenkomsten met de warmteleverancier gesloten. Op grond van die overeenkomsten bracht de warmteleverancier kosten voor het leveren van warmte, waaronder vastrecht, bij huurders in rekening.

De rechtbank Midden-Nederland oordeelt dat als een verhuurder zijn huurders verplicht een warmteleveringsovereenkomst met een warmteleverancier te sluiten waarin de kosten voor warmtelevering ten laste van huurders worden gebracht, de situatie ontstaat dat de huurder enerzijds gehouden is de kapitaals- en onderhoudslasten te dragen op grond van de huurovereenkomst en anderzijds verplicht worden die kosten op grond van de warmteleveringsovereenkomst te betalen.²⁸ Als het de bedoeling van de verhuurder is dat huurders de kapitaals- en onderhoudslasten bij uitsluiting moeten dragen, komt dit volgens de rechtbank feitelijk neer op een verkapt huurverhoging. Dit vindt de rechtbank weinig transparant, en zij oordeelt dan ook dat verhuurder gehouden is de kapitaals- en onderhoudslasten van de warmtevoorziening te dragen. Omdat de verhuurder niet voldoende had weersproken dat het vastrecht dat door de warmteleverancier in rekening werd gebracht louter uit kapitaals- en onderhoudslasten bestond, stelt de rechtbank deze aan elkaar gelijk. De verhuurder wordt vervolgens veroordeeld tot betaling van het vastrecht dat de huurders op grond van de warmteleveringsovereenkomst aan de warmteleverancier verschuldigd zijn.

Het hof Arnhem-Leeuwarden denkt daar anders over.²⁹ Het hof oordeelt namelijk dat de strekking van 'Acanus' beperkt is tot gevallen waarin verhuurder ook warmteleverancier is (of met de warmteleverancier kan worden vereenzelvigd, zie hierna). Als de warmtelevering door een derde (warmteleverancier) wordt verzorgd en huurders warmteleveringsovereenkomsten met die warmteleverancier hebben gesloten, gelden de bijzonderheden en beperkingen van het huurrecht dus

²⁶ HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61. Zie hierover uitgebreid onze tweede Kroniek Warmte(wet), Noordhoek, de Martines en Meijering, TBR 2023/66, p. 482-486.

²⁷ Hof Amsterdam 31 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:132.

²⁸ Rb. Midden-Nederland 10 mei 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2068.

²⁹ Hof Arnhem-Leeuwarden 10 september 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5745.

niet. In dat geval biedt de Warmtewet huurders bescherming. Daarnaast heeft een ander uitgangspunt volgens het hof een maatschappelijk en politiek onwenselijk remmende werking op het realiseren van verduurzamingsinitiatieven, waarvan de investeringskosten hoger zijn dan bij traditionele verwarmingsinstallaties. Ten slotte vindt het hof dat de verhuurder transparant is geweest naar de huurders: de informatie die zij hebben gekregen liet er volgens het hof geen misverstand over bestaan dat gekozen is voor een derde (warmteleverancier) om de warmtelevering te verzorgen. Het hof ziet dan ook niet in waarom huurders erop zouden mogen vertrouwen dat de kapitaals- en onderhoudskosten inbegrepen waren in de kale huurprijs van de woning. Het hof vernietigt dan ook de uitspraak van de rechtbank en huurders zullen het vastrecht 'gewoon' weer aan de warmteleverancier moeten betalen.

Ten slotte een uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 11 september 2024.³⁰ De zaak die tot deze uitspraak leidde, draaide om een ander essentieel punt uit 'Acanthus', namelijk de vraag of een WKO een onroerende aanhorigheid is of niet. Een klein stukje achtergrond: op grond van artikel 7:233 BW wordt - voor zover hier relevant - onder woonruimte verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als (on)zelfstandige woning is verhuurd plus de onroerende aanhorigheden. Onroerende aanhorigheden zijn daarbij voorzieningen die naar hun aard (feitelijk of goederenrechtelijk) onlosmakelijk verbonden zijn met de woonruimte. Of dat zo is kan mede aan de hand van artikel 3:4 BW worden beoordeeld, waarbij van belang is dat het voor de toepassing van artikel 7:233 BW niet relevant is of de eigenaar van de woonruimte ook eigenaar is van de onroerende aanhorigheid. Waar in 'Acanthus' werd geoordeeld dat de betreffende WKO een onroerende aanhorigheid was, oordeelt de rechtbank hier dat de WKO waar het in deze zaak om gaat geen onroerende aanhorigheid was. Redengevend daarvoor vindt de rechtbank dat de WKO in elk appartement bij de aflevering eindigt en deze zonder dat schade van betekenis wordt toegebracht van de WKO kan worden afgescheiden. Dit impliceert volgens de rechtbank dat alles achter de aflevering in de woning (ook wel 'de binneninstallatie') een onroerende aanhorigheid is. Dit is immers fysiek (onlosmakelijk) verbonden met het gehuurde en behoort naar haar aard tot het gebruikelijke uitrustingsniveau van het gehuurde, terwijl de WKO en de aflevering volgens de rechtbank dus geen onroerende aanhorigheden zijn. Gezien het oordeel van de Hoge Raad in 'Acanthus' en het feit dat een aantal stellingen die van belang zijn voor dit oordeel niet zijn aangevoerd of juist onbetwist zijn gelaten, vragen wij ons echter af

of dit een uitspraak is die navolging zal vinden in de jurisprudentie.

Vereenzelviging verhuurder en warmteleverancier ('Amstelhof')

In zowel onze eerste als tweede kroniek bespraken wij de zaak 'Amstelhof'.³¹ Kort gezegd ging het in deze zaak om het volgende: huurders huurden al jaren woonruimte van verhuurder. Mede met het oog op de invoering van de Warmtewet heeft de moedermaatschappij van de verhuurder een aparte 'energie-bv' opgericht. In die 'energie-bv' heeft de moedermaatschappij de warmtelevering aan haar huurders ondergebracht. Alle huurders hebben vervolgens warmteleveringsovereenkomsten met de energie-bv gesloten. Het hof vond dat de verhuurder en de energie-bv vereenzelvigd moesten worden. De redenen daarvoor zijn (kort gezegd): verhuurder en energie-bv zijn zustermaatschappijen, zij staan allebei volledig onder controle van de moedermaatschappij, de energie-bv was geen eigenaar (door middel van opstalrechten) van de verwarmingsinstallatie en het aanvaarden van de scheiding tussen verhuurder en energie-bv zou inhouden dat huurders de mogelijkheid werd ontnomen de servicekosten door de huurcommissie te laten beoordelen (art. 7:259 BW).

In een uitspraak van 12 juli 2023³² ging het om de vraag of de verhuurder (een woningcorporatie) vereenzelvigd moest worden met zijn kleindochter die de warmtelevering verzorgde. De rechtbank Gelderland oordeelde, anders dan het hof in 'Amstelhof', dat de verhuurder en de (kleindochter-)warmteleverancier niet vereenzelvigd mogen worden. Volgens de rechtbank biedt de tekst van de Warmtewet geen aanknopingspunten om aan te kunnen nemen dat het geval waarin een (klein-) dochtervennootschap van verhuurder optreedt als warmteleverancier moet worden gelijkgesteld aan het geval waarin verhuurder zelf warmte levert. Voor vereenzelviging als 'rechterlijke fictie' - waarbij op grond van de uitzonderlijke omstandigheden van het geval het identiteitsverschil tussen de moeder- en de (klein-) dochtervennootschap wordt 'weggedacht' - bestaat volgens de rechtbank evenmin aanleiding. Het enkele feit dat de warmtelevering in dat geval onder het huurrecht zou vallen, acht de rechtbank onvoldoende, mede gelet op het feit dat de Warmtewet beoogt de huurder te beschermen met maximale tarieven. De rechtbank oordeelt dan ook dat de verhuurder en de (klein-) dochter-)warmteleverancier als twee aparte entiteiten worden gezien moeten worden en de verhouding tussen de warmteleverancier en huurders (dus) niet door het huurrecht, maar door de Warmtewet wordt beheerst.

30 Rb. Noord-Holland 11 september 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:12786.

31 Hof Amsterdam 31 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:132.
32 Rb. Gelderland 12 juli 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:4107.

3.1.2 Warmtewet & VvE's

Ook de verhouding tussen de Warmtewet en - de regeling in het BW - voor VvE's blijft complex. In deze kroniekperiode zijn er drie uitspraken gepubliceerd die zien op de afrekening van kosten voor warmte die de VvE aan leden heeft geleverd en één die ziet op de meting van warmte die met een centrale productie-installatie werd geproduceerd.

VvE's en afrekening van verwarmingskosten

In een arrest van het hof Amsterdam van 30 juli 2024 ging het om een geschil tussen een VvE en een van haar leden over de afrekening van kosten voor de - levering van - warmte.³³ Het VvE-lid beriep zich op het (model-)reglement dat in de splitsingsakte van toepassing was verklaard. Daaruit zou volgen dat de stookkosten gemeenschappelijk zijn, en (dus) door de appartementseigenaren naar rato van hun breukdeel moeten worden betaald. De VvE rekende echter in lijn met de Warmtewet af aan de hand van het werkelijk gebruik. Het hof oordeelt dat de splitsingsakte op het punt van afrekening van kosten voor - de levering van - warmte het onderspit delft ten opzichte van de Warmtewet. De bepalingen uit de Warmtewet over het meten van warmteverbruik, en dus niet die uit de splitsingsakte, zijn van toepassing in de relatie tussen de VvE en haar leden. Ook oordeelt het hof dat de Warmtewet niet enkel verplicht tot het meten van warmteverbruik, maar ook dat bedoelde metingen als handvat voor de afrekening worden gebruikt. Zou de regeling slechts een meetverplichting betreffen zonder enige toepassing van de metingen, waarna de - levering van - warmte alsnog aan de hand van de in de splitsingsakte bepaalde breukdelen zou worden afgerekend, dan zouden de appartementseigenaren geen financiële aansporing voelen tot het treffen van energiezuinige maatregelen of tot op energiedoelen gericht handelen anderszins. En dat is volgens het hof in strijd met de EED-richtlijn die ten grondslag ligt aan artikel 1a lid 2 Warmtewet.³⁴

De rechtbank Limburg volgt in een uitspraak van 30 oktober 2024³⁵ het hof Amsterdam. Ook deze rechtbank oordeelt dat de regeling in de Warmtewet over meting van warmteverbruik boven bepalingen daarover in de splitsingsakte gaat. Overigens laat de rechtbank wel ruimte voor bijzondere gevallen. Zo verwijst de rechtbank naar een arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden van 1 juni 2021 dat wij

in onze vorige kroniek bespraken³⁶ en naar een uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 10 juli 2024.³⁷ In die uitspraak van de rechtbank Rotterdam ging het, net als in de zaken die leidde tot het arrest van hof Amsterdam van 30 juli 2024 en de uitspraak van de rechtbank Limburg van 30 oktober 2024, om een situatie waar in de splitsingsakte stond dat kosten voor - de levering van - warmte aan de hand van de breukdelen (lees: ieders aandeel in de gemeenschap) werden verdeeld. Het werkelijk gebruik is daarbij dus irrelevant. In afwijking van het Hof Amsterdam en de rechtbank Limburg, oordeelt de rechtbank Rotterdam dat - het bestuur van - de VvE deze wijze van verdeling moest volgen en de Warmtewet dat niet anders maakte. Daarbij wijst de rechtbank op het feit dat de leden van de VvE in de splitsingsakte niet alleen voor de kosten voor - de levering van - warmte, maar ook voor de overige schulden en gemeenschappelijke kosten zijn overeengekomen dat iedereen verplicht is daaraan conform breukdeel bij te dragen, ongeacht het gebruik daarvan. Daarnaast verwijst de rechtbank naar het doel en de strekking van de Warmtewet: het tegengaan van misbruik van een monopoliepositie van de warmteleverancier tegenover de verbruiker. Aan deze beschermingsgedachte wordt hier volgens de rechtbank al voldaan, omdat de warmteleverancier tevens VvE is en de leden kunnen stemmen over de verdeling van de kosten voor - de levering van - warmte.

VvE's en meting warmteverbruik

Tot slot deed de rechtbank Gelderland op 6 juni 2023 een uitspraak die relevant is voor VvE's.³⁸ Het ging hier om een complex waarin een centrale productie-installatie stond. De VvE leverde de warmte die hiermee werd opgewekt aan diens leden. Alle leden beschikten daarbij over een individuele warmtemeter. Een van de leden had de VvE verzocht een gJ-meter te laten plaatsen die de hoeveelheid warmte die *met de centrale productie-installatie werd geproduceerd* kon meten. Daarbij verwees hij naar artikel 8 lid 9 Warmtewet. Uit dat artikel volgt dat de warmteleverancier - hier de VvE, die uit hoofde van artikel 1a lid 2 Warmtewet gehouden is aan artikel 8 lid 9 Warmtewet - de hoeveelheid warmte moet meten die een centrale productie-installatie produceert als sprake is van 'een gebouw waarin zich meerdere woon- of bedrijfsruimtes bevinden verwarmd wordt met behulp van een centrale productie-installatie voor warmte die zich in het betreffende gebouw of in een nabij gelegen gebouw of bouwwerk bevindt'. Daar was hier sprake van. Als gevolg hiervan oordeelt de rechtbank dat de VvE een meter moet plaatsen om de hoeveelheid

³³ Hof Amsterdam 30 juli 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2126.

³⁴ Dat deze artikelen op alle warmteleveranciers van toepassing zijn vloeit voort uit de Richtlijn 2012/27/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie, tot wijziging van Richtlijnen 2009/125/EG en 2010/30/EU en houdende intrekking van de Richtlijnen 2004/8/EG en 2006/32/EG (PbEU 2012, L 315), ofwel de EED-richtlijn. Zie *Kamerstukken II* 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 5.

³⁵ Rb. Limburg 30 oktober 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:7794.

³⁶ Hof Arnhem-Leeuwarden 1 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:5653. Zie hierover Noordhoek, de Martines & K. Meijering, *TBR* 2023/66 onder 481-482.

³⁷ Rb. Rotterdam 10 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6459.

³⁸ Rb. Gelderland 6 juni 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:3363.

warmte die met de centrale productie-installatie wordt geproduceerd te meten. Uit het artikel volgt echter niet *hoe* dat warmteverbruik gemeten moet worden (bijvoorbeeld in gJ of in kW). Daarover zal de VvE dus nog een besluit moeten nemen.

3.2 Warmteleveringsovereenkomsten

De warmteleveringsovereenkomst is een kernstuk voor de verhouding tussen warmteleverancier en verbruiker. Veel uitspraken uit deze kroniekperiode zien dan ook op warmteleveringsovereenkomsten.

Hieronder beginnen wij met uitspraken die zien op verplichtingen van warmteleveranciers om verbruikers vóór het aangaan van warmteleveringsovereenkomsten bepaalde informatie te verstrekken, de ‘precontractuele informatieplichten’ (paragraaf 3.2.1). Omdat deze informatieplichten niet alleen voortvloeien uit de Warmtewet, maar ook uit het consumentenrecht (veel verbruikers zijn ook ‘consument’³⁹ en worden dus ook uit dien hoofde beschermd), zullen we de informatieplichten wat uitgebreider inleiden. Vervolgens bespreken we twee uitspraken over de totstandkoming van warmteleveringsovereenkomsten zonder dat de verbruiker die ondertekend heeft (paragraaf 3.2.2). We sluiten af met de (on)mogelijkheden van verbruiker en warmteleverancier om warmteleveringsovereenkomsten eenzijdig te beëindigen (paragraaf 3.2.3).

3.2.1 Precontractuele informatieplichten warmteleverancier

Een (precontractuele) informatieplicht is een plicht voor de warmteleverancier om bepaalde informatie aan verbruikers te verstrekken vóórdat zij aan de warmteleveringsovereenkomst gebonden zijn. Het doel daarvan is dat verbruikers een weloverwogen besluit kunnen nemen over het al dan niet aangaan van een warmteleveringsovereenkomst.⁴⁰

Bij informatieplichten voor warmteleveranciers speelt artikel 3 Warmtewet een belangrijke rol. Uit lid 1 van dit artikel volgen een aantal ‘warmte-eigen’ informatieplichten: informatie die warmteleveranciers in aanvulling op de informatie genoemd in artikel 6:230m lid 1 BW (informatieplichten voor overeenkomsten op afstand⁴¹) aan verbruikers moet verstrekken vóórdat die verbruikers aan een warmteleveringsovereenkomst gebonden zijn. Artikel 3 lid 2 en 3 Warmtewet bepalen

daarnaast dat de ‘consumentrechtelijke’ artikelen 6:230m lid 1 BW en 6:230v BW (nadere regels over wijze en moment waarop warmteleverancier informatie moet verstrekken) van toepassing zijn op alle ‘verbruikers’, en dus niet alleen bij verbruikers die ook consument zijn. Op 4 oktober 2024 wees de Hoge Raad overigens een belangrijk arrest over artikel 6:230v lid 3 BW.⁴² Daarin gaat de Hoge Raad in op de eisen die gelden voor een ‘bestel-knop’: een knop waarmee een consument via een website een bestelling plaatst (waaronder ook het aangaan van een warmteleveringsovereenkomst valt). Uit artikel 6:230v lid 3 BW volgt dat bij een bestelknop kristalhelder moet zijn dat de bestelling een betalingsverplichting inhoudt. Volgens de Hoge Raad voldoen knoppen met de tekst ‘bestelling plaatsen’, ‘bestellen’ of ‘bestelling afronden’ daar niet aan. Bij een (bestel-)knop waar een verbruiker online op moet klikken voor het sluiten van een warmteleveringsovereenkomst, moet dus echt een tekst worden opgenomen met de strekking ‘als u op deze knop drukt, sluit u een warmteleveringsovereenkomst en gaat u een betalingsverplichting aan’. Om te beoordelen of is voldaan aan de verplichtingen met betrekking tot de bestelknop, mag de rechter overigens alleen rekening houden met de woorden op de bestelknop (of soortgelijke functie) waarmee het bestelproces wordt afgerond.⁴³ Er mag geen acht worden geslagen op de verdere omstandigheden van het bestelproces.⁴⁴

Voor een warmteleverancier is het van groot belang dat hij aan alle informatieplichten voldoet. Doet hij dit niet, dan kan dat namelijk tot sancties leiden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de sanctie dat de warmteleverancier zich niet kan beroepen op bepaalde rechten die hij op grond van de wet heeft, maar waar hij de verbruiker niet over heeft geïnformeerd.⁴⁵ Daarnaast kan worden gedacht aan toewijzing van een door een verbruiker gevorderde terugbetaling, omdat de warmteleverancier die verbruiker in strijd met artikel 3 lid 1 onder b Warmtewet niet over een terugbetalingsregeling heeft geïnformeerd.⁴⁶ De meest voorkomende sanctie is echter vernietiging van de warmteleveringsovereenkomst. De vernietiging kan daarbij zien op de hele warmteleveringsovereenkomst, zodat de ver-

⁴² HR 4 oktober 2024, ECLI:NL:HR:2024:1355 (*Bol.com*).

⁴³ HvJ EU 7 april 2022, ECLI:EU:C:2022:269 (*Fuhrmann*), ro. 28.

⁴⁴ Zie recent bijv. Rb. Noord-Holland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5962.

⁴⁵ Zie bijv. Rb. Noord-Nederland 10 september 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:5355 die we hierna bespreken onder ‘Gefaald beroep warmteleverancier op art. 3c lid 2 onder b Warmtewet (weigeren opzegging)’. Daarin oordeelde de rechtbank dat de warmteleverancier zich niet op art. 3c lid 2 onder b Warmtewet kan beroepen.

⁴⁶ Zie bijv. Rb. 11 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2508 die we hierna onder 3.3.2 bespreken. Daarin oordeelde de rechtbank dat de warmteleverancier bij gebreke van - het informeren van verbruiker over - een terugbetalingsregeling, de verbruiker over de dagen dat warmteleverancier tekort is geschoten in de nakoming van de warmteleveringsovereenkomst volledig moet terugbetalen.

³⁹ ‘Consument’ wordt in art. 6:230g lid 1 onder a BW (voor de toepassing van Boek 6, Titel 5, Afdeling 2b) gedefinieerd als ‘iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen’.

⁴⁰ *Kamerstukken II*, 2012/13, 33 520, nr. 3, p. 33.

⁴¹ Warmteleveringsovereenkomsten kwalificeren vaak als overeenkomst op afstand: het is gebruikelijk dat de warmteleverancier de overeenkomst (al dan niet digitaal) toestuurt aan de verbruiker, die hem vervolgens ondertekent en (al dan niet digitaal) retourneert.

bruiker helemaal niet meer gebonden is. Dat is echter niet altijd wenselijk. Het is immers goed voor te stellen dat de verbruiker (wel) nog steeds warmte wil afnemen. Daarom kan een warmteleveringsovereenkomst ook gedeeltelijk vernietigd worden. Dat kan in de vorm van vermindering van de betalingsverplichting van verbruiker, terwijl de overige rechten en plichten uit de warmteleveringsovereenkomst in stand worden gelaten. Op die manier krijgt de verbruiker in feite een 'korting'.⁴⁷ In dit kader is de *Richtlijn Sanctiemodel informatieplichten* van belang. Daarin staat een richtlijn voor rechters voor het verminderen van de hoofdsom (hoeveel 'korting de verbruiker krijgt'), afhankelijk van het aantal en de aard van de schendingen van de informatieplicht(en).⁴⁸

Een essentieel punt bij informatieplichten is ten slotte dat de rechter deze in bepaalde gevallen ambtshalve moet toetsen. Dat houdt in dat een rechter de naleving van de ten tijde van totstandkoming van de betreffende (warmteleverings-)overeenkomst geldende⁴⁹ consumentbeschermende (informatie-)bepalingen zelf moet controleren, ook als er geen verweer wordt gevoerd (verstekzaken) of wel verweer wordt gevoerd, maar niet om toetsing van die naleving wordt gevraagd. Deze ambtshalve toetsing moet plaatsvinden in geval van informatieplichten waaraan de wet bij niet-naleving specifieke sancties verbindt en bij informatieplichten waaraan extra gewicht toekomt.⁵⁰ Een groot deel van de informatieplichten uit artikel 6:230m lid 1 en de informatieplichten uit artikel 6:230v BW valt hieronder.⁵¹ De rechter moet die dus ambtshalve toetsen.

Aantonen dat is voldaan aan precontractuele informatieplichten

In twee uitspraken ging het om de vraag wat een warmteleverancier in een procedure voor de rechter moet aanvoeren om aan te tonen dat hij heeft voldaan aan zijn precontractuele informatieplichten. De kern daarbij is dat de warmteleverancier per onderdeel (van zijn informatieplichten) moet aangeven waar de relevante informatie precies te vinden is en wat die inhoudt. Dat kan bijvoorbeeld door de relevante informatie te arceren en daarbij

te vermelden aan welke informatieplicht hiermee wordt voldaan. Een verwijzing naar de pagina in het aanmeldproces waar wordt gewezen op de algemene voorwaarden, technische aansluitvoorwaarden, tarieven en betaalwijzen met een link naar die informatie per onderwerp in een apart informatieblad is in ieder geval niet voldoende.⁵² De rechtbank wilde in deze kroniekperiode ook nog wel eens 'zelf op zoek gaan' in het dossier om te bepalen of de warmteleverancier aan zijn informatieplichten had voldaan. In de twee uitspraken die wij hier bespreken, gaf de rechter echter aan dat in de toekomst niet meer uit zichzelf te zullen doen. Als de leverancier niet aangeeft waar de informatie precies te vinden is, en wat die inhoudt, kan dat dus tot sancties leiden.⁵³

Precontractuele informatieplichten warmteleverancier: geen sancties

Het niet-voldoen aan contractuele informatieplichten hoeft echter niet *altijd* tot sancties te leiden. We beginnen hier dan ook met een arrest van het Hof 's-Hertogenbosch van 16 april 2024⁵⁴ waarin het hof wat scherpe randjes van de - sanctienering bij niet naleving van - precontractuele informatieplichten af lijkt te halen. Het moet dan wel gaan om situaties waarin de warmteleverancier niet wist dat er een nieuwe huurder is in een woning ten behoeve waarvan hij al warmte leverde. In de zaak die aanleiding gaf tot dit arrest, had de warmteleverancier warmte geleverd aan de vorige huurder. Toen er een nieuwe huurder was gekomen, nam deze niet het initiatief om zich bij de warmteleverancier te melden. Pas een maand nadat de nieuwe huurder in de woning was getrokken, meldde de verhuurder aan de warmteleverancier dat er een nieuwe huurder was. De warmteleverancier heeft toen onmiddellijk per post een welkomstpakket⁵⁵ verstuurd. In hoger beroep was de vraag aan de orde of de warmteleverancier had voldaan aan de precontractuele informatieplichten, en op welke manier de schending gesanctioneerd moet worden wanneer hier niet aan was voldaan. Volgens het hof was het feit dat de huurder/verbruiker pas een maand na start levering een welkomstpakket van warmteleverancier had ontvangen (en warmteleverancier dus niet aan zijn precontractuele informatieplichten had voldaan), niet aan warmteleverancier te wijten. Die wist immers niet dat er een nieuwe huurder in de woning was getrokken. Onder deze omstandigheden was volgens het hof geen sprake van een 'voldoende ernstige' schending van

⁴⁷ Vernietiging heeft terugwerkende kracht, en de 'korting' geldt dus ook vanaf het moment dat de warmteleveringsovereenkomst tot stand is gekomen.

⁴⁸ Zie de 'Richtlijn Sanctiemodel informatieplichten', te raadplegen via <www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/richtlijn-sanctiemodel-informatieplichten.pdf>.

⁴⁹ Zie bijv. Rb. Midden-Nederland 6 november 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:6754 waar de rechtbank uit de omstandigheid dat de overeenkomst sinds het sluiten ervan vele jaren is blijven bestaan - naar de rechter begrijpt tot tevredenheid van beide partijen - afleidt dat aan de ten tijde van totstandkoming van de warmteleveringsovereenkomst geldende consumentenbeschermende bepalingen is voldaan.

⁵⁰ HR 12 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1677 (*Arvato*), ro. 3.1.9.

⁵¹ Zie o.a. Rb. Zeeland-West-Brabant 14 februari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:921 onder 2.4.

⁵² Rb. Noord-Holland 20 februari 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:2178.

⁵³ Rb. Noord-Holland 20 februari 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:2178; Rb. Noord-Holland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5962.

⁵⁴ Hof 's-Hertogenbosch 16 april 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:1329.

⁵⁵ Deze bestond onder meer uit een welkomstbrief, warmteleveringsovereenkomst, algemene leveringsvoorwaarden en aansluitvoorwaarden.

precontractuele informatieplichten die een sanctie rechtvaardigen.

In de zaak waar het in een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 16 april 2025⁵⁶ om draaide, deed een warmteleverancier met succes een beroep op het arrest van het Hof 's-Hertogenbosch van 16 april 2024. Hier ging het om een situatie waarin een verhuurder op de dag dat een nieuwe huurder een woning betrok, de nieuwe huurder bij de warmteleverancier aanmeldde. Drie weken later heeft de warmteleverancier een welkomstpakket aan de huurder toegestuurd. Ook deze rechtbank zag zich gesteld voor de vraag of de warmteleverancier gesanctioneerd moest worden wegens schending van de precontractuele informatieplichten. Omdat de warmteleverancier pas op de hoogte raakte van de nieuwe huurder nadat deze in de woning was getrokken en het verbruik (dus) al was aangevangen, legt de rechtbank geen sanctie op. Interessant is dat de rechtbank niet ingaat op de drie weken tussen het moment waarop de warmteleverancier wist dat er een nieuwe huurder was en het moment waarop het welkomstpakket werd verstuurd. In het hiervoor besproken arrest van het hof 's-Hertogenbosch vond het hof relevant dat de leverancier 'meteen' het welkomstpakket stuurde zodra hij vernam dat er een nieuwe huurder was. De rechtbank Zeeland-West-Brabant lijkt het tijdsverloop van ongeveer drie weken in dit geval niet van belang te achten.

Verder belichten we een uitspraak van de rechtbank Amsterdam in kort geding van 1 juli 2024. Ook de zaak die aanleiding gaf tot deze uitspraak, draaide om de vraag of een warmteleverancier aan zijn precontractuele informatieplichten had voldaan.⁵⁷ Warmteleverancier en verbruiker hadden op 6 januari 2021 een warmteleveringsovereenkomst gesloten. Als ingangsdatum vermeldt de warmteleveringsovereenkomst echter 1 september 2020. De voorzieningenrechter oordeelde dat 'de meest essentiële informatie voortvloeiend uit artikel 3 Warmtewet (en art. 6:230m BW en art. 6:230v BW)' is toegestuurd en (ook verder) is voldaan aan de precontractuele informatieplichten. De informatie is namelijk verstrekt *voordat* de verbruiker aan de warmteleveringsovereenkomst gebonden was. Daarbij lijkt relevant dat de warmteleverancier al omstreeks de datum van het einde van de huurovereenkomst met de vorige huurder een welkomstpakket naar het betreffende adres had gestuurd.

Tot slot drie uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland⁵⁸ en de rechtbank Amsterdam.⁵⁹ In alle drie de uitspraken oordeelt de betreffende rechtbank dat de warmteleverancier (wel) een of meer informatieplichten heeft geschonden, maar worden daar vervolgens geen sancties aan verbonden. De reden die de rechtbanken hiervoor geven, is dat de ratio achter informatieplichten zou zijn dat een consument/verbruiker geïnformeerd kan beslissen met wie en onder welke voorwaarden hij een (warmteleverings-)overeenkomst wenst te sluiten. En ondanks dat de wetgever warmteleveringsovereenkomsten niet heeft uitgezonderd van de informatieplichten, vinden de rechtbanken informatieplichten bij warmteleveringsovereenkomsten 'weinig zinvol'. Daarbij geldt immers geen keuzevrijheid met betrekking tot de warmteleverancier c.q. geldt dat de betrokken warmteleverancier monopolist is en de situatie dus niet anders zou zijn geweest als een verbruiker wel/eerder zou zijn geïnformeerd. Daarnaast zou met de wettelijk vastgestelde kostendeckende, transparante en niet-discriminerende tarieven (die op daadwerkelijk verbruik zouden zijn gebaseerd⁶⁰) voldoende worden voorzien in de bescherming van verbruikers. Wij hebben de nodige vraagtekens bij deze uitspraken. Ten eerste omdat de wetgever warmteleveringsovereenkomsten niet alleen niet van informatieplichten heeft uitgesloten, maar deze ten aanzien van warmteleveringsovereenkomsten zelfs heeft uitgebreid (art. 3 Warmtewet, zie hiervoor onder paragraaf 3.2.1). Daarnaast wordt met deze redenering wel heel erg afgedaan aan het feit dat sancties op het niet voldoen van informatieplichten (onder andere) afschrikkend moeten zijn.⁶¹

Precontractuele informatieplichten warmteleverancier: wel sancties

In een uitspraak van 27 maart 2024 oordeelde de rechtbank Zeeland-West-Brabant over vorderingen van een warmteleverancier tot ontbinding van een warmteleveringsovereenkomst en betaling van achterstallige bedragen.⁶² De rechter toetst ambtshalve of de warmteleverancier aan zijn informatieplichten heeft voldaan. Volgens de warmteleverancier is dat zo, waarbij hij verwijst naar de welkomstbrief die hij verstuurd heeft. De rechtbank oordeelt echter dat de warmteleverancier onvoldoende heeft onderbouwd dat hij daadwerkelijk aan zijn informatieplichten heeft voldaan. De welkomstbrief was namelijk pas verstuurd *nadat* de levering al was ge-

⁵⁸ Rb. Midden-Nederland 4 juni 2025, ECLI:NL:RBME:2025:2817 en Rb. Midden-Nederland 28 augustus 2024, ECLI:NL:RBME:2024:5308.

⁵⁹ Rb. Amsterdam 26 november 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:7540.

⁶⁰ Dit geldt voor lang niet alle kostenposten die in art. 2 lid 3 Warmtewet zijn genoemd.

⁶¹ HR 12 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1677 (Arvato), ro. 3.1.5.

⁶² Rb. Zeeland-West-Brabant 27 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2085. Zie ook het tussenverdict: Rb. Zeeland-West-Brabant 14 februari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:921.

⁵⁶ Rb. Zeeland-West-Brabant 16 april 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2980.

⁵⁷ Rb. Amsterdam 1 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:4249.

start en vóór de welkomstbrief was er geen contact geweest. Dit leidt er uiteindelijk toe dat de rechtbank de warmteleveringsovereenkomst gedeeltelijk vernietigt, namelijk voor 50% van de door de verbruiker verschuldigde hoofdsom. Omdat ook na vernietiging nog een betalingsachterstand van meer dan zes maanden resteert, wijst de rechtbank de gevorderde ontbinding toe (waarbij wij ons afvragen of de regeling voor wanbetaling uit artikel 5 e.v. Warmteregeling⁶³ wel is meegenomen).

In een uitspraak van de rechtbank Overijssel van 29 oktober 2024 ging een beroep op het arrest van het hof 's-Hertogenbosch van 16 april 2024 niet op.⁶⁴ Ook hierbij was sprake van warmtelevering aan de nieuwe huurder van een woning. De warmteleverancier betoogde dat hij niet had kunnen voldoen aan zijn precontractuele informatieplicht, omdat de nieuwe huurder niet was aangemeld bij de warmteleverancier. De warmteleverancier kon echter niets reproduceren over de contractsluiting: hij wist niet vanaf wanneer warmte is afgenomen, op welke datum de verbruiker was aangemeld en door wie. Er staat dus niet vast dat die aanmelding daadwerkelijk later heeft plaatsgevonden dan het moment waarop de verbruiker warmte ging afnemen. Daarbij overweegt de rechtbank nog dat het aan warmteleverancier is om voor aanmelding en warmtelevering een degelijke procedure in het leven te roepen en hierover duidelijke afstemming te hebben met de eigenaren/verhuurders van de betreffende leveringsadressen. Dat de warmteleverancier dit blijkbaar niet duidelijk heeft vastgelegd en daardoor niet kan voldoen aan haar precontractuele informatieplichten, ligt in de risicosfeer van de warmteleverancier. De rechtbank Overijssel lijkt de lat voor warmteleveranciers hier dus wat hoger te leggen. Omdat sprake was van meerdere schendingen van precontractuele informatieplichten, vernietigt de rechtbank de warmteleveringsovereenkomst gedeeltelijk, te weten voor 50% van de door de verbruiker verschuldigde hoofdsom

Ten slotte de bestelknop. De rechtbank Noord-Holland toetste in een uitspraak van 20 februari 2025 ambtshalve of de door de warmteleverancier gebruikte bestelknop voldeed aan artikel 6:230v lid 3 BW.⁶⁵ De warmteleverancier had bij de knop het volgende aangegeven: *'Ik heb alle gegevens correct en volledig ingevuld en kennis genomen van de artikelen behorende bij de [warmteleveringsovereenkomst]. Ik begrijp dat een aanvraag via internet dezelfde juridische status heeft als een aanvraag met een geschreven geldige handtekening'*, met daarbij *'versturen'*. Volgens de rechtbank was hiermee niet voldaan aan artikel 6:230v lid 3 BW. Uit de voor-

noemde tekst en de tekst *'versturen'* kan namelijk geen betalingsverplichting worden afgeleid. Dezelfde rechtbank Noord-Holland oordeelde in een uitspraak van 5 juni 2025 dat (ook) met de tekst *'Aanmelden'* geen sprake is van een duidelijke mededeling dat met het aanklikken van die knop een betalingsverplichting wordt aangegaan.⁶⁶ Omdat de warmteleverancier ook nog twee andere informatieplichten had geschonden, vernietigt de rechtbank de warmteleveringsovereenkomst gedeeltelijk, te weten voor 60% van de door de verbruiker verschuldigde hoofdsom.

3.2.2 Totstandkoming warmteleveringsovereenkomst

Het komt regelmatig voor dat een nieuwe verbruiker (zoals de nieuwe huurder van een woning) al warmte afneemt zonder dat hij een warmteleveringsovereenkomst heeft gesloten. Ook in deze kroniekperiode verschenen verschillende uitspraken waaruit volgt dat in dergelijke situaties toch een warmteleveringsovereenkomst tot stand kan zijn gekomen. Daarbij wordt veelal verwezen naar het *'Waternet-arrest'* van de Hoge Raad⁶⁷, dat wij bespreken in onze tweede kroniek.⁶⁸

In het arrest van het hof 's-Hertogenbosch van 16 april 2024 dat al eerder in deze kroniek aan de orde kwam, moest het hof oordelen over een situatie waarin op 6 oktober 2021 een nieuwe huurder in een woning was getrokken.⁶⁹ Pas op of omstreeks 11 november 2021 heeft de verhuurder echter aan de warmteleverancier gemeld dat sprake was van een nieuwe huurder. Het hof oordeelt dat al op 6 oktober 2021 een warmteleveringsovereenkomst tot stand kwam. De aanwezigheid van de voorzieningen voor de levering van warmte (en koude) in de woning vormde in dit geval een aanbod van de warmteleverancier tot het aangaan van een warmteleveringsovereenkomst. De verbruiker aanvaardde dat aanbod, door te starten met het afnemen van warmte. Daarmee kwam volgens het hof een warmteleveringsovereenkomst tot stand.⁷⁰

In de zaak die leidde tot een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 6 april 2025⁷¹ stelt een huurder dat er tussen hem en de warmteleverancier geen warmteleveringsovereenkomst tot stand was gekomen. Warmteleverancier had de huurder wel aangemeld en een welkomstpakket gestuurd, maar de huurder heeft nooit een

⁶⁶ Rb. Noord-Holland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5962.

⁶⁷ HR 17 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1889 (*Waternet*).

⁶⁸ Noordhoek, de Martines en Meijering, *TBR* 2023/66, p. 484-486; onder *'Waternet-arrest'*.

⁶⁹ Hof 's-Hertogenbosch 16 april 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:1329.

⁷⁰ Het hof verwijst hierbij naar HR 17 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1889 (*Waternet*).

⁷¹ Rb. Zeeland-West-Brabant 16 april 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2980.

⁶³ Zie bijv. Rb. Amsterdam 1 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:4249. In deze verstekzaak toetst de rechtbank ambtshalve aan deze regeling.

⁶⁴ Rb. Overijssel 29 oktober 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:5791.

⁶⁵ Rb. Noord-Holland 20 februari 2015, ECLI:NL:RBNHO:2025:2178.

warmteleveringsovereenkomst ondertekend. De rechtbank oordeelt onder verwijzing naar het Waternet-arrest dat wel degelijk een warmteleveringsovereenkomst tot stand is gekomen. Daarbij betreft de rechtbank dat algemeen bekend is dat - de levering van - warmte niet gratis is en het gebruikelijk is dat daarvoor een afzonderlijke (warmtelevings-) overeenkomst met een derde (warmteleverancier) wordt afgesloten.⁷² Ook mocht de huurder er niet op vertrouwen dat de levering van warmte in de huurprijs zat. Dit stond namelijk niet in de huurovereenkomst, de verhuurder had dat ook niet anderszins medegedeeld en de huurder wist na ontvangst van het welkomstpakket dat hij een aparte warmteleveringsovereenkomst moest afsluiten. De huurder heeft toen echter geen actie ondernomen (bezwaar richting warmteleverancier gemaakt), terwijl hij wel warmte is af blijven nemen. Gezien die omstandigheden is volgens de rechtbank een warmteleveringsovereenkomst tot stand gekomen onder de voorwaarden zoals opgenomen in het welkomstpakket.

3.2.3 Eenzijdige beëindiging warmtelevering(s-overeenkomst)

Op grond van artikel 3c lid 1 Warmtewet kunnen verbruikers hun - na 1 juli 2019 gesloten, zie artikel 42a Warmtewet - warmteleveringsovereenkomsten bijna altijd (eenzijdig) beëindigen. Of, in de woorden van datzelfde artikel 3c lid 1 Warmtewet: 'ontbinden door middel van opzegging'.⁷³ Bijna altijd: in artikel 3c lid 2 Warmtewet staan namelijk twee situaties waarin een warmteleverancier geen gevolg hoeft te geven aan opzegging door verbruiker (waarmee deze dus geen rechtsgevolg heeft c.q. de warmteleveringsovereenkomst in stand blijft).⁷⁴

Waar bij verbruikers voor eenzijdige beëindiging dus 'dat kan, tenzij...' geldt, is dat bij warmteleveranciers precies andersom. Voor warmteleveranciers geldt 'dat kan *niet*, tenzij...'. Dat het voor warmteleveranciers veel ingewikkelder is om warmtelevering(s-overeenkomsten) eenzijdig te beëindigen, is ook niet zo gek. Verbruikers zijn immers volledig afhankelijk van hun warmteleverancier voor - het voorzien in - een primaire levensbehoefte: warmte. Over het beëindigen van warmtelevering(s-overeenkomsten) door warmteleverancier

zijn in deze kroniekperiode drie uitspraken verschenen. Die bespreken wij hieronder eerst.

Beëindiging door leverancier - Beëindiging warmteleveringsovereenkomst van vóór 1 juli 2019

De eerste uitspraak die we hier bespreken draait om een vordering van warmteleverancier tot ontbinding van de warmteleveringsovereenkomst.⁷⁵ Bijzonder hier was dat de verbruiker jaren eerder de warmteleverancier al had gevraagd de warmtelevering stop te zetten (hij gebruikte zijn verwarming niet). Daarop heeft de warmteleverancier aangegeven dat de verbruiker - op grond van de toepasselijke algemene voorwaarden - alleen kon opzeggen als hij zou verhuizen. Omdat daar geen sprake van was, kon de verbruiker de warmteleveringsovereenkomst niet opzeggen. Hierbij is van belang dat de warmteleveringsovereenkomst dateerde van vóór 1 juli 2019. Het hiervoor besproken artikel 3c Warmtewet, dat de verbruiker het (wettelijk) recht geeft de warmteleveringsovereenkomst eenzijdig te beëindigen, is daarom niet van toepassing (art. 42a Warmtewet).

Uiteindelijk vordert de warmteleverancier ontbinding van de warmteleveringsovereenkomst en betaling van het vastrecht dat hij bij verbruiker in rekening was blijven brengen. De rechtbank wijst de vordering tot ontbinding toe, maar de vordering tot betaling grotendeels af. De rechtbank oordeelt namelijk dat de regeling in de algemene voorwaarden opzegging door verbruiker onmogelijk maakte, maar dat diezelfde voorwaarden wel recht gaven op deactivering of verwijdering van de aansluiting. Volgens de rechtbank had warmteleverancier het verzoek dat verbruiker jaren eerder had gedaan om de warmtelevering stop te zetten zo moeten opvatten, of verbruiker op deze mogelijkheid moeten wijzen. Omdat de rechtbank het aannemelijk acht dat de aansluiting, als warmteleverancier (wel) met verbruiker had meegedacht, binnen drie maanden na het verzoek van verbruiker zou zijn afgesloten, ziet hij aanleiding de gevorderde bedragen toe te wijzen tot de datum gelegen drie maanden na het verzoek van verbruiker.

Beëindiging door leverancier - Beëindiging wegens ernstige gebreken in het warmtesysteem

Een uitspraak van de rechtbank Den Haag in kort geding van 22 oktober 2024⁷⁶ zag op een hele andere situatie. Hier ging het om een warmteleverancier die de exploitatie van een warmtesysteem wilde beëindigen omdat het systeem onherstelbaar was beschadigd. In lijn daarmee heeft warmteleverancier de warmteleveringsovereenkomsten opge-

⁷² In vergelijkbare zin: Rb. Midden-Nederland 6 november 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:6754.

⁷³ Deze terminologie blijft, zeker voor civilisten, toch wat lastig. Opzegging en ontbinding zijn immers twee verschillende (beëindigings-mogelijkheid-)beestjes.

⁷⁴ Zie echter Rb. Noord-Nederland 10 september 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:5355, die wij hierna onder 'Gefaald beroep warmteleverancier op art. 3c lid 2 onder b Warmtewet (weigering opzegging)' behandelen. In die uitspraak oordeelde de rechtbank - kort samengevat - dat de warmteleverancier geen beroep kon doen op art. 3c lid 1 onder b Warmtewet omdat hij zijn precontractuele informatieplicht ter zake had geschonden.

⁷⁵ Rb. Zeeland-West-Brabant 16 september 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:6270.

⁷⁶ Rb. Den Haag 22 oktober 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:17146.

zegd en verbruikers een (individueel) alternatief voor warmtelevering aangeboden. Een aantal verbruikers vordert in kort geding dat de warmteleverancier wordt verplicht de levering voort te zetten.

Verbruikers stellen in de eerste plaats dat opzegging niet mogelijk is, omdat de warmteleveringsovereenkomsten op grond van de Warmtewet en -regeling onopzegbaar zijn. Volgens de voorzieningenrechter gaat dat hier echter niet op. Weliswaar is uitgangspunt in artikel 4b Warmteregeling dat een warmteleverancier de levering niet mag beëindigen, maar het artikel kent ook uitzonderingen. Zo is op grond van artikel 4b onder c Warmteregeling beëindiging door de warmteleverancier mogelijk als de onveiligheid van de installatie dat noodzakelijk maakt. Omdat voldoende aannemelijk is dat het warmtesysteem onherstelbaar is beschadigd, doet die situatie zich hier volgens de voorzieningenrechter voor. Daarbij weegt de voorzieningenrechter mee dat de warmteleverancier overleg heeft gehad met de ACM, en de ACM zich op het standpunt heeft gesteld dat zij de warmteleverancier niet wil dwingen de huidige warmtelevering voort te zetten. De ACM zou dit standpunt volgens de voorzieningenrechter niet innemen als de Warmtewet en -regeling aan opzegging van de warmteleveringsovereenkomsten in de weg zouden staan.

Verder volgt volgens de verbruikers uit de toepasselijke algemene leveringsvoorwaarden dat opzegging niet mogelijk is. Voor zover dat al het geval zou zijn, acht de voorzieningenrechter een beroep op die bepaling naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Interessant is dat de voorzieningenrechter daarbij toetst aan jurisprudentie van de Hoge Raad over de opzegging van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.⁷⁷ Zo heeft de warmteleverancier een zwaarwegende grond nodig voor opzegging én moet hij een voldoende opzegtermijn hanteren. Aan beide vereisten was in dit geval voldaan, warmteleverancier had een aanzienlijke opzegtermijn in acht genomen én verbruikers een (individueel) alternatief voor warmtelevering aangeboden. De opzegtermijn is bovendien zodanig dat verbruikers ook zelfstandig (buiten warmteleverancier om) in een alternatieve warmteoplossing kunnen voorzien.

Beëindiging door leverancier - Beëindiging levering als verbruiker geen warmteleveringsovereenkomst wil sluiten

Als slotstuk bij de mogelijkheden van warmteleveranciers om warmteleveringsovereenkomsten te beëindigen, een uitspraak van de rechtbank Rotter-

dam.⁷⁸ In deze zaak draaide het om een verbruiker die een woning had gekocht met een aansluiting voor stadsverwarming. De warmteleverancier van die aansluiting is, heeft verbruiker gevraagd een warmteleveringsovereenkomst met haar te sluiten en als verbruiker dat niet wil, mee te werken aan het afsluiten van de aansluiting. Verbruiker heeft dat allebei geweigerd, waarop de warmteleverancier eist dat de rechter het mogelijk maakt dat zij de toevoer afsluit en verbruiker wordt veroordeeld om de afsluitkosten te betalen.

De eerste vraag is of de Warmtewet hier wel van toepassing is, nu er geen warmte werd geleverd. En de Warmtewet is van toepassing op de levering van warmte aan een 'verbruiker', ofwel: een persoon die warmte *afneemt* van - in dit geval - een warmtenet en een individuele aansluiting heeft van maximaal 100 kW.⁷⁹ De rechtbank oordeelt dat de Warmtewet van toepassing is. Uit de parlementaire geschiedenis⁸⁰ blijkt namelijk dat met 'afnemen' niet is bedoeld dat iemand daadwerkelijk warmte *gebruikt*, maar dat iemand is *aangesloten* op een warmtenet.

Vervolgens oordeelt de rechtbank dat uit de Warmtewet en -regeling volgt dat de warmteleverancier het recht heeft deze verbruiker af te sluiten én daarvoor een vergoeding in rekening te brengen.⁸¹ Daarbij verwijst de rechtbank naar artikel 4 lid 3 Warmtewet en het daarop gebaseerde artikel 4b lid d Warmteregeling, op grond waarvan de warmteleverancier de levering mag afsluiten als een warmteleveringsovereenkomst afloopt. De rechtbank oordeelt dat de situatie die hier aan de orde was daar ook onder valt, omdat de verbruiker geen warmteleveringsovereenkomst met de warmteleverancier heeft en die ook niet wil sluiten.

Beëindiging door verbruiker

Zoals in de inleiding van paragraaf 3.2 al opgemerkt, staat in artikel 3c lid 1 Warmtewet het recht van de verbruiker om zijn warmteleveringsovereenkomst 'door middel van opzegging te ontbinden'. Uit lid 2 volgt dat de warmteleverancier in twee situaties geen gevolg aan opzegging hoeft te geven, namelijk: (a) het is technisch niet mogelijk de levering van warmte aan die verbruiker geheel te beëindigen, of (b) beëindiging van de levering leidt tot aanzienlijk blijvend nadeel voor een andere

⁷⁸ Rb. Rotterdam 28 februari 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:2636.

⁷⁹ Zie art. 1a Warmtewet en de definitie van 'verbruiker' in art. 1 lid 1 Warmtewet. Zie uitgebreid over de vraag wanneer de Warmtewet van toepassing is: R.M.F. de Martines & K. Meijering, 'Wanneer is de Warmtewet van toepassing?', VGR 2022, afl. 3, p. 101-104. Zie ook Rb. Rotterdam 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4970 onder 11.

⁸⁰ Kamerstukken II 2002/03, 29 048, nr. 3, p. 19 en Kamerstukken II 2003/04, 29 048, nr. 5, p. 5-6.

⁸¹ De rechtbank verwijst hier naar art. 4 lid 3 Warmtewet, art. 4b lid d Warmteregeling (voor wat betreft de afsluiting) en art. 4a lid 1 Warmtewet (voor wat betreft de afsluiting).

⁷⁷ De rechtbank verwijst niet uitdrukkelijk naar de rechtspraak van de Hoge Raad op dit punt, maar past de criteria daaruit wel toe. Zie voor een recent voorbeeld HR 16 mei 2025, ECLI:NL:HR:2025:763.

verbruiker. Lid 3 vereist daarnaast dat als de warmteleverancier met een beroep op lid 2 geen gevolg aan de opzegging wil geven, hij schriftelijk op de opzegging moet reageren en moet motiveren waarom hij vindt dat hij op grond van lid 2 geen gevolg aan de opzegging hoeft te geven.

In deze kroniekperiode zijn twee uitspraken verschenen over opzegging van warmteleveringsovereenkomsten door verbruikers. Toevallig zagen beide uitspraken op dezelfde warmteleverancier en draaide het in beide gevallen om de vraag of die warmteleverancier opzegging geen gevolg mocht geven aan opzegging op grond van artikel 3c lid 2 onder b Warmtewet. De twee uitspraken kenden echter spiegelbeeldige uitkomsten.

Beëindiging door verbruiker - Geslaagd beroep warmteleverancier op art. 3c lid 2 onder b Warmtewet (weigering opzegging)

In een uitspraak van 4 april 2023 oordeelde de rechtbank Noord-Nederland over een verzoek van een verbruiker om een bindend advies van de Geschillencommissie Energie⁸² over artikel 3c Warmtewet te vernietigen.⁸³ Van belang hierbij is dat de rechter bij een verzoek om vernietiging van een bindend advies slechts een marginale toets uitvoert. De rechter kijkt slechts of gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (art. 7:904 BW).

In de kwestie die aan de orde was, had de verbruiker geprobeerd zijn warmteleveringsovereenkomst op te zeggen. De warmteleverancier beriep zich echter op de weigeringsgrond uit artikel 3c lid 2 sub b Warmtewet, beëindiging zou tot aanzienlijk blijvend nadeel voor andere verbruikers leiden. Het ging hier namelijk om een klein warmtenet dat al jaren verlies leed en faillissement van warmteleverancier was niet denkbeeldig. Opzegging door de verbruiker (en eventueel andere verbruikers) zou het exploitatietekort alleen maar laten toenemen, met alle risico's voor de continuïteit van warmtelevering van dien.

De Geschillencommissie was hierin meegegaan, de warmteleverancier had dus terecht geen gevolg aan de opzegging gegeven en de warmteleveringsovereenkomst bleef in stand. De parlementaire

geschiedenis speelde hierbij een grote rol. Daaruit bleek namelijk dat de wetgever bewust had gekozen voor de ruime term 'aanzienlijk nadeel' in artikel 3c lid 2 onder b Warmtewet, omdat bij warmtelevering veel verschillende situaties kunnen spelen die niet in één wettelijke bepaling te vatten zijn.⁸⁴ Daar kwam nog bij dat in de parlementaire geschiedenis als van een situatie waarin een beroep op dit artikel kan worden gedaan is gegeven dat sprake is van '(...) een klein warmtenet met een beperkt aantal aansluitingen, waar een of meerdere opzeggingen leiden tot een dusdanige verslechtering van de financiële situatie van de leverancier dat de warmtelevering aan de overige aangesloten in gevaar komt'. Volgens de wetgever mag beëindiging door een verbruiker er niet toe leiden dat andere verbruikers verstoken blijven van warmtelevering of hiervoor ineens hogere kosten in rekening gebracht krijgen.⁸⁵ Dit brengt met zich dat de rechtbank oordeelt komt dat het bindend advies van de Geschillencommissie de marginale toets van de burgerlijke rechter kan doorstaan en (dus) in stand blijft.

Beëindiging door verbruiker - Gefaald beroep warmteleverancier op art. 3c lid 2 onder b Warmtewet (weigering opzegging)

Ok de tweede uitspraak die we hier bespreken⁸⁶ zag op artikel 3c lid 2 onder b Warmtewet. In de zaak die tot deze uitspraak heeft geleid, had een verbruiker zijn warmteleveringsovereenkomst opgezegd nadat de warmteleverancier de nieuwe tarieven van het komende jaar had medegedeeld. Dit deed verbruiker op grond van een bepaling in de toepasselijke algemene voorwaarden die hem het recht gaf de warmteleveringsovereenkomst op te zeggen in geval van een 'wijziging'. Warmteleverancier heeft vervolgens, met een beroep op artikel 3c lid 2 sub b Warmtewet, verbruiker aangegeven niet akkoord te gaan met de opzegging.

De rechtbank oordeelt dat warmteleverancier geen beroep op artikel 3c lid 2 onder b Warmtewet kan doen. Daarbij wijst de rechtbank op artikel 6:230m BW, die van toepassing is op de warmteleveringsovereenkomst (zie ook art. 3 lid 1 Warmtewet). Op grond van artikel 6:230m BW moet de warmteleveringsovereenkomst onder andere de voorwaarden voor opzegging daarvan bevatten. Uit de warmteleveringsovereenkomst volgt dat verbruiker de warmteleveringsovereenkomst deze mocht opzeggen in geval van een 'wijziging', maar *niet* dat warmteleverancier die opzegging kon weigeren (op grond van het bepaalde in art. 3c lid 2 Warmtewet of anderszins). Omdat warmteleverancier niet in de warmteleveringsovereenkomst had bedongen

⁸² Op grond van art. 3b Warmtewet moeten verbruikers geschillen die voortvloeien uit een warmteleveringsovereenkomst, onverminderd de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, voor kunnen leggen aan een onafhankelijke geschillencommissie (lid 1). De procedure bij deze geschillencommissie moet daarnaast snel, transparant, eenvoudig en goedkoop zijn (lid 2). Deze kwestie was voorgelegd aan de 'Geschillencommissie Energie', die kwalificeert als een geschillencommissie als bedoeld in art. 3b Warmtewet.

⁸³ Rb. Noord-Nederland 4 april 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:1753.

⁸⁴ Kamerstukken II 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 14.

⁸⁵ Kamerstukken II 2016/17, 34 723, nr. 3, p. 14-15.

⁸⁶ Rb. Noord-Nederland 10 september 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:5355.

en gesteld noch gebleken is dat verbruiker bij het sluiten van de warmteleveringsovereenkomst op de hoogte was van artikel 3c lid 2 sub b Warmtewet, heeft de warmteleverancier de op grond van artikel 6:230 BW vereiste informatie niet aan verbruiker verstrekt. Gelet daarop (lees: dat de warmteleverancier het bepaalde in art. 3c lid 2 Warmtewet niet in zijn warmteleveringsovereenkomst had gecopy-pastet), kan warmteleverancier zich dus niet beroepen op artikel 3c lid 2 sub b Warmtewet. De opzegging is dus rechtsgeldig en de warmteleveringsovereenkomst wordt beëindigd.

3.3 Storingscompensatie en terugbetalingsregeling

Als een warmteleverancier tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen tot het leveren van warmte, kan hij op verschillende manieren gehouden zijn vergoedingen of compensatie aan verbruikers te betalen. De bekendste vorm hiervan is, de verplichting tot betaling van, storingscompensatie. Deze bespreken wij hieronder dan ook als eerst (paragraaf 3.3.1).

3.3.1 Storingscompensatie

Warmteleveranciers moeten compensatie aan verbruikers uitkeren als sprake is van een ‘ernstige storing’ (art. 3a Warmtewet).⁸⁷ Om te (kunnen) weten wanneer storingscompensatie verschuldigd is, is dus in de eerste plaats van belang wat een ‘storing’ is. Dit is gedefinieerd in artikel 1 Warmteregeling, een storing is ‘iedere onderbreking van de levering van warmte, met uitzondering van voorziene onderbrekingen als bedoeld in [art. 4 lid 2 Warmtewet] en contractueel overeengekomen onderbrekingen van de levering van warmte’. Het moet in de eerste plaats dus gaan om een onderbreking van de warmtelevering (er wordt *niet* geleverd). Een onderbreking kwalificeert daarnaast als ‘storing’ als de warmteleverancier:

1. De onderbreking niet (tijdig) bij de verbruiker heeft aangekondigd (art. 4 lid 2 Warmtewet), en;
2. geen contractuele afspraken met verbruiker heeft gemaakt over die onderbreking.

Een storing is daarnaast *ernstig* als deze langer dan acht uur⁸⁸ duurt (art. 4 lid 1 Warmteregeling). Tenslotte is nog relevant dat de warmteleverancier in geval van een onderbreking van de warmtelevering, of het nu gaat om een (ernstige) storing of niet, deze onderbreking zo snel mogelijk moet verhelpen (art. 4 lid 1 Warmtewet).

⁸⁷ Als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan, hoeft voor een eerste storing in 12 maanden die korter dan 24 uur duurt geen storingscompensatie te worden betaald (art. 3a lid 2 Warmtewet).

⁸⁸ Van deze termijn kan een warmteleverancier niet (contractueel) afwijken, zie hierna onder paragraaf 4.3.

In een arrest van het hof Den Haag van 14 januari 2025 ging het om de hiervoor onder 1 genoemde eis van tijdige aankondiging.⁸⁹ Op grond van artikel 4 lid 2 Warmtewet moet een warmteleverancier verbruikers tenminste drie dagen van tevoren op de hoogte te stellen van door hem geplande werkzaamheden waarbij de warmtelevering moet worden onderbroken. In de zaak die tot dit arrest heeft geleid, had een warmteleverancier in februari 2021 in vier brieven gemeld dat de warmtelevering onderbroken zou worden vanwege grootschalige werkzaamheden in de periode van 19 april 2021 tot - naar verwachting - eind september 2021. Later blijkt dat een verbruiker die brieven niet heeft ontvangen. Deze verbruiker verneemt op 23 april 2021 van een andere huurder in hetzelfde complex van de grootschalige werkzaamheden. Verbruiker verzoekt vervolgens om storingscompensatie vanaf 19 april tot en met 5 oktober (de periode van de onderbreking). Het hof overweegt, onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis⁹⁰, dat de termijn die moet worden gehanteerd bij het aankondigen van geplande werkzaamheden moet zijn afgestemd op de termijn die één of meer verbruikers nodig hebben om zich goed in te kunnen stellen op de onderbreking van de warmtelevering. Deze termijn kan langer zijn dan drie dagen, maar niet korter. Een redelijke uitleg van artikel 4 lid 2 en artikel 3a Warmtewet leidt er naar het oordeel van het hof dan ook toe dat vanaf het moment dat verbruiker op de hoogte is geraakt van de geplande werkzaamheden en na het verstrijken van drie dagen, voor verbruiker sprake was van een voorziene onderbreking. In lijn hiermee veroordeelt het hof de warmteleverancier tot betaling van storingscompensatie over de periode van 19 april 2021 tot en met drie werkdagen vanaf het moment dat verbruiker van de onderbreking op de hoogte is geraakt (23 april 2021) en voorbereidingen had kunnen treffen.

3.3.2 Terugbetalingsregeling

De situatie waarin sprake is van een onderbreking van de levering c.q. storing moet worden onderscheiden van de situatie waarin wel geleverd wordt, maar de geleverde warmte (en eventuele andere goederen en/of diensten) niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveau's voldoet. In de eerste situatie geldt de compensatieregeling die we onder paragraaf 3.3.1 hebben besproken. In de tweede situatie geldt de terugbetalingsregeling⁹¹ waarvoor

⁸⁹ Hof Den Haag 14 januari 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:18.

⁹⁰ Kamerstukken I 2008/09, 29 048, nr. C, p. 17.

⁹¹ Kamerstukken II 2005/06, 29 048, nr. 15, p. 9-10: ‘Uit de [warmteleveringsovereenkomst] moet blijken in welke gevallen de verbruiker aanspraak heeft op een vergoeding dan wel terugbetaling, alsmede onder welke voorwaarden, welke in ieder geval betrekking hebben op de termijnen waarbinnen bedoelde uitkeringen door de leverancier aan de verbruiker zullen worden gedaan’.

een informatieplicht voor leveranciers geldt (art. 3 lid 1 onder b Warmtewet).

In de zaak die heeft geleid tot een uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 maart 2025⁹² was de temperatuur in de woning van een verbruiker veelvuldig lager geweest dan de door hem gevraagde, en de door warmteleverancier gegarandeerde temperatuur. Er was geen sprake geweest van een onderbreking van de warmtelevering (zie hiervoor onder paragraaf 3.3.1). Wel was het zo dat de geleverde warmte (grotendeels) niet voldeed aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus. De warmteleverancier had echter niet aan zijn plicht voldaan om verbruiker te informeren over een terugbetalingsregeling als de geleverde goederen en diensten niet aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus voldoen (art. 3 lid 1 onder b Warmtewet). De rechtbank oordeelt vervolgens dat de warmteleverancier, bij gebreke van een terugbetalingsregeling, de verbruiker over de dagen dat hij tekort is geschoten in de nakoming van de warmteleveringsovereenkomst (lees: hij warmte heeft geleverd die (grotendeels) niet voldeed aan de overeengekomen kwaliteitsniveaus) volledig moet terugbetalen.

4. Bestuursrecht

In dit onderdeel bespreken wij de bestuursrechtelijke rechtspraak en besluiten van de ACM. Ook deze hebben wij weer in een aantal categorieën opgedeeld. We beginnen in paragraaf 4.1 met de vraag wie als 'leverancier' kwalificeert, waarna we in paragraaf 4.2 ingaan op de betrouwbare levering van warmte, gevolgd in paragraaf 4.3 met storingscompensatie en -registratie. Over demarcatie hebben zich in deze kroniekperiode geen relevante ontwikkelingen voorgedaan, zodat we dat onderdeel weggelaten hebben. Wel bespreken we de ontwikkelingen ten aanzien van meten en tarifiering (in paragrafen 4.4 en 4.5). We sluiten af met een paragraaf over procesrechtelijke aspecten (4.6).

4.1 Wie is (warmte-)leverancier?

Waar wij in deze Kroniek (voor de duidelijkheid) de term 'warmteleverancier' hanteren, wordt in de Warmtewet de term 'leverancier' aangehouden. Een 'leverancier' is volgens artikel 1 lid 1 Warmtewet: 'een persoon die zich bezighoudt met de levering van warmte'. Bij 'levering van warmte' gaat het om aflevering van warmte aan verbruikers, ofwel de fysieke beschikbaarstelling van warmte aan verbruikers op het overdrachtspunt.⁹³ Omdat soms verschillende partijen betrokken zijn bij de warmtelevering, ontstaat nog wel eens de discussie welke

partij als warmteleverancier moet worden aangemerkt. Dit is relevant omdat de verantwoordelijkheden en verplichtingen van de Warmtewet gelden voor de warmteleverancier.

In onze eerdere kronieken hebben wij de 'Leidraad verplichtingen voor de warmteleverancier' van de ACM besproken en genoemd. Daarin beschrijft de ACM het begrip '(warmte-)leverancier'. Volgens de ACM moet uit feiten en omstandigheden van het geval blijken wie warmteleverancier is, en is niet doorslaggevend welke partij contractuele afspraken heeft gemaakt over de levering van warmte. Vanwege de wijzigingen in wet- en regelgeving heeft de ACM op 12 maart 2025 een nieuwe versie vastgesteld, de 'Leidraad Warmtelevering 2025'.⁹⁴ De beschrijving van het begrip '(warmte-)leverancier' is hierin niet gewijzigd ten opzichte van de eerdere versie.

In deze kroniekperiode heeft zich ook weer een zaak voorgedaan waarin ter discussie stond welke partij als warmteleverancier moest worden aangemerkt.⁹⁵ Het ging hier om een bedrijf dat eigenaar was van het warmtesysteem en daar onderhoud aan pleegde. Met dat systeem wordt warmte (aan bewoners/verbruikers) geleverd, het bedrijf heeft 'huurovereenkomsten' gesloten met de verbruikers en brengt bij hen kosten in rekening voor het warmtesysteem en de warmtelevering. Het bedrijf stelde (desondanks) niet de warmteleverancier te zijn, maar daar gaan de ACM en de rechtbank Rotterdam niet in mee. Hoewel de overeenkomst een 'huurovereenkomst' voor (onder meer) het warmte koude-systeem wordt genoemd, gaat het volgens de ACM in feite om een (warmte-)leveringsovereenkomst. De ACM benadrukt dat het zeer onwenselijk is dat een warmteleverancier er niet bekend mee is of niet erkent warmteleverancier in de zin van de Warmtewet te zijn. Dat brengt de beschermde positie van verbruikers in gevaar. De rechtbank volgt het oordeel van de ACM en bevestigt nog maar eens dat de temperatuur van het geleverde water niet relevant is. Doorslaggevend is of - de thermische energie in het - water wordt geleverd met het doel van ruimteverwarming of verwarming van tapwater.

Op grond van grotendeels dezelfde omstandigheden oordeelde de ACM in een ander geval dat de exploitant van een WKO-installatie de warmteleverancier is. Dat door een faillissement de VvE de inkoop van elektriciteit en gas ten behoeve van het warmtesysteem heeft overgenomen en daarvoor voorschotbedragen int, is niet relevant.⁹⁶

⁹² Rb. Amsterdam 11 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2508.

⁹³ Zie art. 1 Warmtewet en *Kamerstukken II 2002/03, 29048, nr. 3*, p. 19.

⁹⁴ De 'Leidraad Warmtelevering 2025' van de ACM, gepubliceerd op 12 maart 2025.

⁹⁵ Besluit van de ACM van 2 mei 2023, ACM/UIT/596587; Rb. Rotterdam 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4970.

⁹⁶ Besluit van de ACM van 7 februari 2025, ACM/UIT/641976.

4.2 Betrouwbare levering van warmte

De kernverplichting voor warmteleveranciers staat in artikel 2 lid 1 Warmtewet: 'Een leverancier draagt zorg voor een betrouwbare levering van warmte tegen redelijke voorwaarden en met inachtneming van een goede kwaliteit van dienstverlening'. Betrouwbare levering komt bij een (dreigend) faillissement van een warmteleverancier natuurlijk sterk onder druk te staan. In zo'n geval kan de minister van Klimaat en Groene Groei (de Minister) een noodproducent en/of noodleverancier aanwijzen (art. 12c Warmtewet). Dat is in deze kroniekperiode voor het eerst gebeurd. De verschillende besluiten van de Minister en van de ACM laten goed zien welke - op elkaar aansluitende - bevoegdheden zij hebben.

In verband met het faillissement van een warmteleverancier heeft de Minister een andere B.V. binnen dezelfde groep als noodproducent (Noodproducent) aangewezen (daar kocht de failliete leverancier zijn warmte in) en een andere (vergunninghoudende) warmteleverancier als noodleverancier (Noodleverancier).⁹⁷ Aan een aanwijzing kan de Minister voorwaarden verbinden (art. 12c lid 3 Warmtewet). Aan de aanwijzing van de Noodproducent heeft de Minister de voorwaarde verbonden dat hij zijn materieel ter beschikking stelt en een overeenkomst met redelijke voorwaarden aan Noodleverancier voorlegt. Uit artikel 12c lid 6 Warmtewet volgt dat eenieder verplicht is medewerking te verlenen aan een noodproducent of noodleverancier, voor zover dat redelijkerwijs kan worden verlangd. De ACM ziet daarop toe en heeft in dit geval een bindende gedragslijn opgelegd aan de Noodproducent, waarin zij uitlegt wat de Noodproducent moet doen om medewerking te verlenen aan de Noodleverancier. Zo moet de Noodproducent alle relevante informatie aan Noodleverancier verstrekken en toegang verlenen tot en beschikking geven over installaties, ruimtes, leidingen en overige noodzakelijke infrastructuur. Omdat de Noodproducent zijn verplichtingen als noodproducent niet nakwam, heeft de Minister de aanwijzing ingetrokken en de Noodleverancier (tevens als noodproducent aangewezen).⁹⁸ De aanwijzing als noodproducent en noodleverancier is vervolgens tot 30 september 2025 verlengd.⁹⁹

De ACM heeft de bevoegdheid om artikel 2 Warmtewet te handhaven. Door het faillissement van een warmteleverancier (dezelfde als in de vorige alinea) dreigde een warmtesysteem van een gelieerd bedrijf (en tevens warmteleverancier) van gas en elektriciteit afgesloten te worden. Daarop had de VvE de inkoop van gas en elektriciteit voor

het warmtesysteem overgenomen. Volgens de ACM voldoet de warmteleverancier daarmee niet meer aan de verplichting van artikel 2 Warmtewet. De ACM legt een bindende aanwijzing op die inhoudt dat de warmteleverancier ofwel de inkoop van gas en elektriciteit weer moet oppakken ofwel alle activiteiten en activa die maken dat zij warmteleverancier is, moet overdragen aan een derde.¹⁰⁰ Omdat de warmteleverancier niet aan de bindende aanwijzing voldeed, werd ook voor dit warmtesysteem het aanwijzen van een noodleverancier noodzakelijk. De Minister heeft dat op 15 mei 2025 gedaan.¹⁰¹

Tenslotte nog een besluit van de ACM van 2 oktober 2024.¹⁰² Hier ging het om een handhavingszaak, waarin bewoners klaagden dat een WKO-installatie niet naar behoren zou functioneren en (daarmee) artikel 2 lid 1 Warmtewet zou zijn overtreden. De ACM maakt duidelijk dat het niet uitmaakt uit welke bron warmte wordt geleverd. Dat de WKO niet optimaal werkt en daarom meer gasgestookte warmte geleverd wordt, maakt niet dat de warmteleverancier artikel 2 lid 1 Warmtewet overtreedt.

4.3 Storingsregistratie en -compensatie

Uit artikel 2 lid 7 Warmtewet volgt dat een warmteleverancier een storingsregistratie moet bijhouden en dat jaarlijks op geschikte wijze moet publiceren. In een handhavingsbesluit van 2 mei 2023¹⁰³ vat de ACM samen welke informatie de storingsregistratie moet bevatten. Ook maakt de ACM duidelijk dat publicatie van de storingsregistratie op een openbaar toegankelijke website of via een app of portal die voor alle verbruikers toegankelijk is, publicatie 'op geschikte wijze' is. Onder jaarlijks publiceren verstaat de ACM daarnaast dat een warmteleverancier zo snel mogelijk, maar in ieder geval in het eerste kwartaal na afloop van het voorgaande jaar, een storingsregistratie publiceert. De ACM vindt het belangrijk dat dit in het eerste kwartaal gebeurt, omdat de storingsregistratie een middel is voor verbruikers om te controleren of zij recht hebben op storingscompensatie en deze tijdig is uitbetaald. Als er geen storingen zijn geweest, moet dat worden vermeld. Aan de warmteleverancier in kwestie, die geen storingsregistratie heeft bijgehouden en gepubliceerd, legt de ACM een last onder dwangsom op.

In dit handhavingsbesluit (van 2 mei 2023) gaat de ACM ook nog in op storingscompensatie. Warmteleveranciers moeten compensatie aan verbruikers

⁹⁷ Stc. 2025, nr. 1809; Stc. 2025, 1827.

⁹⁸ Stc. 2025, nr. 1828; Stc. 2025, nr. 1829.

⁹⁹ Stc. 2025, nr. 5516.

¹⁰⁰ Besluit van de ACM van 7 februari 2025, ACM/UIT/641976.

¹⁰¹ Stc. 2025, nr. 17968.

¹⁰² Besluit van de ACM van 2 oktober 2024, ACM/UIT/632071; en het besluit op bezwaar: besluit van de ACM van 10 maart 2025, ACM/UIT/644192.

¹⁰³ Besluit van de ACM van 2 mei 2023, ACM/UIT/596587; zie ook: Rb. Rotterdam 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4970.

uitkeren als sprake is van een ‘ernstige storing’ (zie paragraaf 3.3.1). Warmteleverancier kunnen niet (contractueel) van deze verplichting afwijken. De warmteleverancier waar dit handhavingsbesluit zich tegen richt, had dat wel geprobeerd. Hij had in zijn warmteleveringsovereenkomsten namelijk opgenomen dat er pas recht bestaat op storingscompensatie als sprake was van een storing van meer dan 24 uur (in plaats van de 8 uur die uit art. 3a lid 1 Warmtewet jo. art. 4 lid 1 Warmteregeling voortvloeit). De ACM maakt hier korte metten mee en legt op dit punt een last onder dwangsom op.¹⁰⁴

Ten slotte is dit handhavingsbesluit nog relevant voor de vraag waarin een storing aanvangt (vanaf welk moment gaat ‘de teller (van 8 uur) tikken?’). Uit artikel 4 lid 3 Warmteregeling volgt -kort gezegd- dat dit aanvangt op het tijdstip van ontvangst van de eerste melding van een storing of, indien melding niet plaatsvindt of dit eerder is, het tijdstip van vaststelling van de storing door warmteleverancier. Ook hier was de warmteleverancier in zijn warmteleveringsovereenkomst van afgeweken, maar ook hier gaat de ACM niet in mee. De ACM legt een bindende gedragslijn op, die erop neerkomt dat de warmteleverancier zich aan de Warmteregeling moet houden.¹⁰⁵

4.4 Meten

Ten aanzien van meten is er deze Kroniekperiode niet veel te melden. Wel wijzen we op het volgende. De ACM heeft onderzoek gedaan bij verschillende warmteleveranciers en daarbij onder meer het meten van warmte onderzocht. Hierop heeft de ACM het document ‘Bevindingen – Meten van warmteverbruik: goede dienstverlening’ gepubliceerd. Daarin zijn ‘good practices’ opgenomen, zoals: installeer een individuele meter, haal meetgegevens minimaal dagelijks op en maak gebruik van een klantportaal voor verbruikers.¹⁰⁶

4.5 Tarifiering

Een warmteleverancier mag niet meer dan de jaarlijks door de ACM vastgestelde maximumtarieven in rekening brengen bij verbruikers. Dat volgt uit artikel 2 lid 3 jo. art. 5 Warmtewet. De tariefcomponenten die een warmteleverancier op grond van de Warmtewet in rekening mag brengen zijn: (a) levering van warmte, (b) ingebruikname van een afleverset, (c) eenmalige aansluitbijdrage, (d) afsluiting) en (e) meten van het verbruik. Bij ‘warmte koude systemen’ geldt ook een maximumtarief voor koude (art. 4a Warmtebesluit).

Verder geldt dat als een warmteleverancier een meer dan redelijk rendement verdient, de ACM dat kan corrigeren in toekomstige tarieven. Dit is de ‘rendementstoets’ uit artikel 7 lid 2 t/m 4 Warmtewet.

4.5.1 Besluiten op handhavingsverzoeken

In handhavingsverzoeken komt de rendementstoets weleens aan bod. De ACM maakt in verschillende besluiten duidelijk dat een correctie van tarieven pas aan de orde is als de ACM heeft vastgesteld dat een warmteleverancier een meer dan redelijk rendement heeft behaald. Het gaat om een bevoegdheid in het kader van tariefregulering, niet om handhaving van een overtreding van de Warmtewet, aldus de ACM. Een verzoek van verbruikers om een rendementstoets te verrichten, verklaart de ACM daarom niet-ontvankelijk of wijst het af.¹⁰⁷ In een recenter besluit heeft de ACM zo’n verzoek afgewezen op grond van het prioriteringsbeleid. De ACM heeft daarvoor wel een initieel inventariserend onderzoek verricht op basis van gegevens die zijn in het kader van de rendementsmonitor bezit.¹⁰⁸

In een ander geval had een verzoeker om handhaving gesteld dat er afwijkingen zijn geconstateerd bij oude meters. Daardoor zou er te veel zijn betaald. Dit leidt niet tot handhaving door de ACM. Die overweegt dat de Warmtewet geen verplichting bevat voor de warmteleverancier om te compenseren bij afwijkende meterstanden en dat de ACM ook geen bevoegdheid heeft om warmteleveranciers daartoe te dwingen. De verhouding tussen verbruiker en warmteleverancier wordt in dit kader geregeld door het civiele recht, aldus de ACM. De oude meters waren inmiddels al door nieuwe slimme meters vervangen.¹⁰⁹

In de vorige kroniek bespraken wij een besluit van de ACM van 15 februari 2023.¹¹⁰ Uit dit besluit volgt dat de warmteleverancier buiten de tariefcomponenten van de Warmtewet geen andere kosten, zoals elektriciteitskosten die toerekenbaar zijn aan de warmtelevering, ten laste van verbruikers mag laten komen. Deze kosten moet de warmteleverancier dragen en verrekenen in de tariefcomponenten die hij op grond van de Warmtewet in rekening mag brengen. In lijn daarmee had de ACM een

¹⁰⁴ Besluit van de ACM van 2 mei 2023, ACM/UIT/596587, zie ook: Rb. Rotterdam 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4970.

¹⁰⁵ Besluit van de ACM van 2 mei 2023, ACM/UIT/596587, zie ook: Rb. Rotterdam 22 mei 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:4970.

¹⁰⁶ Document van de ACM van 2 juli 2025, ACM/UIT/645735.

¹⁰⁷ Niet-ontvankelijk: besluit van de ACM van 3 april 2023, ACM/UIT/596551, en besluit van de ACM van 3 april 2023, ACM/UIT/595088; afgewezen: besluit van de ACM van 28 augustus 2023, ACM/UIT/604726.

¹⁰⁸ Besluit van de ACM van 7 mei 2025, ACM/UIT/648509. Dit betreft een besluit op bezwaar. Het primaire besluit van 15 november 2024 is niet gepubliceerd.

¹⁰⁹ Besluit van de ACM van 2 oktober 2024, ACM/UIT/632071.

¹¹⁰ Zie H.E. Noordhoek, R.M.F. de Martines en K. Meijering, ‘Kroniek Warmte(wet)’, TBR 2023/66 (periode: 2 april 2021 t/m 7 mei 2023, ‘4.6 Tarifiering’ onder verwijzing naar het besluit van de ACM van 15 februari 2023, ACM/UIT/592192, randnummer 73-79).

bindende aanwijzing opgelegd die inhoudt dat de warmteleverancier zelf de elektriciteitskosten voor de warmtelevering moet dragen. Nadat dit besluit in bezwaar in stand was gebleven¹¹¹, is de warmteleverancier in beroep gegaan. Daarbij stond de stelling van warmteleverancier centraal dat het niet binnen zijn macht zou liggen om aan de bindende aanwijzing te voldoen. Daarvoor had hij namelijk de medewerking van de VvE nodig. De rechtbank Rotterdam overweegt hierover dat het feit dat de warmteleverancier (mogelijk) de medewerking nodig heeft van de VvE om aan de aanwijzing te voldoen, er niet toe leidt dat de ACM de aanwijzing niet heeft kunnen opleggen. In dat geval zou een warmteleverancier immers te gemakkelijk onder de verplichtingen van de Warmtewet uit kunnen komen. Het maakt de aanwijzing ook niet onuitvoerbaar en neemt niet weg dat de warmteleverancier het in haar macht heeft om in samenspraak met de VvE aan de aanwijzing te voldoen.¹¹²

In een besluit van 28 augustus 2023¹¹³ stond artikel 3 lid 1 onder a Warmtewet centraal. Uit dat artikel volgt dat een warmteleverancier een duidelijke en volledige omschrijving moet geven van de te leveren goederen en diensten, alsmede van de prijzen en voorwaarden. Een aantal verbruikers had bij de ACM onder meer geklaagd over het feit dat hun warmteleverancier op het tarievenblad onder 'vastrecht voor warmtelevering en warm tapwater' niet alleen het vastrecht¹¹⁴, maar ook het meettarief¹¹⁵ en het huurtarief afleverset¹¹⁶ had geschaard. De ACM vindt dit niet transparant en in strijd met artikel 3 lid 1 onder a Warmtewet. De ACM legt een bindende gedragslijn op om het tarievenblad aan te passen.

4.5.2 Tarieven voor 2020

Voor 2020 gold er geen maximumtarief voor afleversets, maar mocht niet meer dan een 'redelijk' bedrag in rekening worden gebracht. In een handhavingsbesluit heeft de ACM dit beoordeeld. Over het begrip 'afleverset' merkt de ACM op dat er in de praktijk diverse soorten afleversets voorkomen in verschillende samenstellingen. Niet elke afleverset bevat een warmtewisselaar. Alle afleversets hebben primair de functie om ruimteverwarming en/of warm tapwater af te leveren bij een verbruiker. Om te bepalen of hetgeen voor de afleverset in rekening is gebracht redelijk is, heeft de ACM gekeken naar

de daadwerkelijk gemaakte kosten door de warmteleverancier. Dan gaat het om de investeringskosten en de onderhoudskosten van de afleverset.¹¹⁷ Ten aanzien van de montagekosten (onderdeel van de investeringskosten) heeft de rechtbank Rotterdam een gebrek geconstateerd en is de ACM in de gelegenheid gesteld om dat gebrek te herstellen. Het is namelijk onduidelijk waarom de warmteleverancier bij andere kostencomponenten een onderscheid maakt tussen verschillende typen afleversets en voor de montagekosten niet.¹¹⁸

Per 1 januari 2020 is ook de regelgeving over de eenmalige aansluitbijdrage veranderd. Voor dat moment was alleen de bijdrage voor een onvoorzien aansluiting op een bestaand warmtenet gereguleerd. Gaat het om nieuw te bouwen woningen die worden aangesloten op een nieuw en voor die woningen aan te leggen warmtenet, dan is sprake van voorziene aansluitingen. De bijdrage daarvoor was niet gereguleerd. Hierover heeft zich een kwestie voorgedaan. De nieuwbouwwoning van een verzoeker om handhaving bevindt zich in een wijk die binnen het oorspronkelijk geplande concessiegebied van het voor de wijk ontwikkelde warmtenet valt. Het gaat daarom volgens de ACM om een voorziene aansluiting waarvoor de bijdrage (destijds) niet gereguleerd was. De ACM wijst het handhavingsverzoek af.¹¹⁹

4.5.3 Tarievenbesluiten ACM

De ACM neemt elk jaar een besluit waarin de maximumprijs die een warmteleverancier ten hoogste zal berekenen voor de levering van warmte voor het komende jaar worden vastgesteld (art. 5 lid 1 Warmtewet). Tussen de ACM en meerdere warmteleveranciers heeft zich de discussie voorgedaan hoe de ACM de kostenvoet vreemd vermogen (WACC) moet vaststellen. In onze vorige kroniek hebben we hier ook al aandacht aan besteed en vermeld dat het CBb op 26 april 2022 een tussenspraak heeft gedaan, waaruit - kort gezegd - volgt dat de ACM de WACC moet baseren op de daadwerkelijke vermogenskosten van warmteleveranciers.¹²⁰ Op 11 juli 2023 heeft het CBb einduitspraak gedaan en daarbij het herstelbesluit van de ACM betrokken.¹²¹ Het CBb volgt de ACM in het standpunt dat de Warmtewet, anders dan de Elektriciteitswet en de Gaswet, geen grondslag biedt voor verrekening van gemiste tariefopbrengsten in de tarieven voor een later jaar.¹²² Warmteleveranciers hebben er dus weinig aan dat op een later

¹¹¹ Besluit van de ACM van 31 augustus 2023, ACM/UIT/597665.

¹¹² Rb. Rotterdam 19 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6665.

¹¹³ Besluit van de ACM van 28 augustus 2023, ACM/UIT/604726.

¹¹⁴ Lees: het gebruiksonafhankelijk deel van het tarief voor de levering van warmte als bedoeld in art. 2 lid 3 onder a jo. art. 5 lid 2 onder b Warmtewet.

¹¹⁵ Lees: het tarief voor de meting van het warmteverbruik door middel van meetinrichtingen als bedoeld in art. 2 lid 3 onder e jo. art. 8 lid 5 Warmtewet.

¹¹⁶ Lees: het tarief voor het in gebruik nemen van de afleverset als bedoeld in art. 2 lid 3 onder b jo. art. 8 lid 1 Warmtewet.

¹¹⁷ Besluit van de ACM van 17 april 2023, ACM/UIT/595682.

¹¹⁸ Rb. Rotterdam 11 juli 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:8372.

¹¹⁹ Besluit van de ACM van 6 juni 2025, ACM/UIT/648972.

¹²⁰ CBb 26 april 2022, ECLI:NL:CBB:2022:184.

¹²¹ CBb 11 juli 2023, ECLI:NL:CBB:2023:348; besluit van de ACM van 20 oktober 2022, ACM/UIT/588591.

¹²² In het wetsvoorstel voor de Wet collectieve warmte is zo'n grondslag wel opgenomen, zie art. 7.16 Wcw.

moment vast komt te staan dat zij in een eerder tariefjaar meer in rekening hadden mogen brengen. De gemiste inkomsten kunnen niet in toekomstige tarieven verdisconteerd worden. De ACM heeft verder terecht de WACC gebaseerd op het gewogen gemiddelde van de warmteleveranciers. Een ongewogen gemiddelde nemen is in strijd met het uitgangspunt dat de totale kosten (niet meer en niet minder) voor vreemd vermogen van alle warmteleveranciers gezamenlijk worden vergoed via de tarieven.

In 2024 heeft de ACM lopende het jaar een herstelbesluit genomen waarbij de maximumtarieven zijn aangepast.¹²³ De ACM was er namelijk achter gekomen dat zij een rekenfout had gemaakt. De aanpassing geldt met terugwerkende kracht voor het hele jaar. Een warmteleverancier was hier niet blij mee en heeft bezwaar gemaakt. Het standpunt van die warmteleverancier was dat er tariefposten met terugwerkende kracht naar beneden worden bijgesteld, maar je als warmteleverancier niet andere tariefposten met terugwerkende kracht (binnen het maximumtarief) kunt verhogen. De warmteleverancier wil daarvoor gecompenseerd worden. De ACM heeft zich in het besluit op bezwaar op het standpunt gesteld dat de misgelopen inkomsten niet zozeer het gevolg zijn van het herstelbesluit, maar van bedrijfsmatige keuzes van de warmteleverancier, en verklaart het bezwaar ongegrond.¹²⁴

4.6 Procesrechtelijke aspecten

4.6.1 Besluitkarakter

Bij besluit van 22 augustus 2023 heeft de ACM de WACC voor warmteleveranciers ten behoeve van de rendementstoets vastgesteld.¹²⁵ Het CbB heeft in een procesbeslissing van 23 mei 2024¹²⁶ geoordeeld dat de vaststelling van de WACC een concreterend besluit van algemene strekking is, waartegen beroep open staat. Het betreft namelijk de invulling van het begrip 'redelijk rendement' in artikel 7 lid 2 Warmtewet.

4.6.2 Belanghebbendheid

Op grond van artikel 1:2 lid 1 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Om te kunnen worden aangemerkt als belanghebbende moet sprake zijn van een eigen, persoonlijk (dat wil zeggen: voldoende onderscheidend), objectief bepaalbaar, actueel en voldoende zeker belang, dat bovendien rechtstreeks bij het besluit is betrokken.¹²⁷

Uit een uitspraak van het CbB van 10 december 2024¹²⁸ volgt dat individuele verbruikers niet belanghebbend zijn bij de tarievenbesluiten van de ACM. Volgens het CbB is het belang bij betaalbare tarieven niet een belang dat een individuele verbruiker in voldoende mate onderscheidt van alle andere afnemers van warmte waarop de Warmtewet ziet. Dat een verbruiker warmte afneemt van een warmteleverancier die de maximumtarieven hanteert, maakt niet dat hij een voldoende onderscheidend belang heeft. Een tarievenbesluit van de ACM heeft voor alle verbruikers namelijk hetzelfde gevolg, namelijk dat zij maximaal met de door de ACM vastgestelde tarieven zullen worden geconfronteerd. Het CbB merkt nog wel op dat verbruikers op zouden kunnen komen tegen een besluit tot vaststelling van maximumtarieven als zij zijn verenigd in een representatieve organisatie (art. 23 Warmtewet).

In een besluit van 22 november 2023¹²⁹ heeft de ACM geoordeeld dat de verzoekers (individuele verbruikers) wel belanghebbend zijn bij een handhavingsverzoek ten aanzien van de boekhouding van hun warmteleverancier. Artikel 12a Warmtewet vereist dat warmteleveranciers met vergunning een afzonderlijke boekhouding voeren voor de levering van warmte. De jaarrekening en het bestuursverslag moeten worden gepubliceerd en sommige informatie moet worden voorzien van een accountantsverklaring. In het besluit op bezwaar merkt de ACM verzoekers (alsnog) als belanghebbende aan. Volgens de ACM is het belang dat verzoekers hebben bij een correcte naleving van de publicatieplicht financieel van aard, namelijk het kunnen beoordelen of de bij hen in rekening gebrachte prijs voldoet aan de in de Warmtewet gestelde eisen. De correcte naleving van de publicatieplicht en het verkrijgen van inzage in de gegevens die de grondslag vormen voor het tarief houden daarmee verband met de eigen, persoonlijke financiële positie van verzoekers. Dit maakt dat verzoekers volgens de ACM belanghebbende zijn.

De ACM komt echter tot de conclusie dat de informatie als bedoeld in artikel 12a lid 3 Warmtewet ontbreekt in een (geconsolideerd) bestuursverslag dat de warmteleverancier publiceert. Om die legt de ACM aan de warmteleverancier een bindende aanwijzing op waarin zij de warmteleverancier verplicht om een bestuursverslag te publiceren waarin zij de informatie opneemt als bedoeld in artikel 12a lid 3 Warmtewet en die informatie te voorzien van een accountantsverklaring als bedoeld in artikel 12a lid 4 Warmtewet.

¹²³ Besluit van de ACM van 27 juni 2024, ACM/UIT/623416.

¹²⁴ Besluit van de ACM van 13 januari 2025, ACM/UIT/638719.

¹²⁵ Besluit van de ACM van 22 augustus 2023, ACM/UIT/600827.

¹²⁶ CbB 23 mei 2024, ECLI:NL:CBB:2024:399.

¹²⁷ Zie bijv. CbB 20 juni 2023, ECLI:NL:CBB:2023:313, onder 3.

¹²⁸ CbB 10 december 2024, ECLI:NL:CBB:2024:902; besluit van de ACM van 13 januari 2025, ACM/UIT/638719.

¹²⁹ Besluit van de ACM van 22 november 2023, ACM/UIT/596734.

5. Afsluiting

In de vorige kronieken hebben we al één of meerdere volgende kronieken aangekondigd. Met deze is er in ieder geval al één opvolger, waaruit ook

blijkt dat zich weer veel relevante ontwikkelingen hebben voorgedaan. Aangezien de Tweede Kamer de Wcw op 3 juli 2025 heeft vastgesteld, denken en hopen wij dat een volgende kroniek niet alleen op de Warmtewet, maar ook op de Wcw zal zien. ●

Licentie verstrekt aan:
bibliotheek@akd.nl
AKD
IBR publicatie - 11-11-2025