



Handboek warmtekostenverdeling bij blokverwarming

November 2021

NLVVE



Inhoudsopgave

1. Warmtekostenverdeling bij blokverwarming	3
1.1 Blokverwarming	3
1.2 Over de NL.V.V.E.	3
1.3 Doelgroep	3
1.4 Warmtewet	4
1.5 Beperking reikwijdte	4
1.6 Typen leveranciers	5
2. Tarieven voor de levering van warmte	6
2.1 Verhuurders	6
2.2 VvE's	6
2.3 Leverancier extern warmtenet	6
2.4 Correctiefactoren	7
3. Meting van warmteverbruik	8
3.1 Warmtemeters	8
3.2 Warmtekostenverdelers	9
3.3 Kostenverdeelsystematiek	9
3.4 Warm tapwatermeters	10
3.5 Centrale meter	10
4. Overige eisen meetsystemen	11
4.1 Op afstand uitleesbaar	11
4.2 Technische haalbaarheid	11
4.3 Kostenefficiënt	12
5. Rechtsbescherming	13
6. Storingen	14
6.1 Verhuurders	14
6.2 VvE's	14
6.3 Leveranciers extern warmtenet	15
7. Facturering en informatievoorziening	16
7.1 Eisen factuur	16
7.2 Verbruiks- en indicatief kostenoverzicht	16
7.3 Inhoud van het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht	17
7.4 Knelpunten met betrekking tot blokverwarming	18
8. Normering	19
9. Definities	20



1. Warmtekostenverdeling bij blokverwarming

1.1 Blokverwarming

In Nederland worden zo'n 475.000¹ huishoudens van warmte voorzien door middel van blokverwarming. Blokverwarming is gedefinieerd als 'verwarming van meerdere eenheden van één gebouw door een of meerdere gezamenlijke aardgas gestookte ketels in een gebouw'². Het gaat in de praktijk meestal om appartementsgebouwen.

Kenmerkend voor blokverwarming is dat de installatie voor de productie van warmte zich doorgaans in of direct in de omgeving van het gebouw bevindt waar de warmte wordt afgenomen door de verbruikers. In enkele gevallen levert een installatie warmte aan meerdere gebouwen in de directe omgeving van de installatie.

Voor blokverwarming geldt dat de leverancier aardgas inkoopt en de door de installatie geproduceerde warmte levert aan de verbruikers. De gemaakte kosten voor de warmteproductie worden vervolgens aan de verbruiker doorbelast.

1.2 Over de NL.V.V.E.

NL.V.V.E. staat voor de Nederlandse Vereniging voor Verbruiksafhankelijke Energieafrekening. De branchevereniging bestaat uit serviceproviders die zijn gericht op het verzorgen van verbruiksafhankelijke energieafrekeningen voor collectief gestookte gebouwen.

Makkelijker gezegd, verzorgen wij de individuele afrekeningen bij blokverwarming. Onze activiteiten bestaan onder anderen uit verbruiksmeting, door middel van (het aanbrengen van-) warmtemeters, watermeters, en warmtekostenverdelers. Op basis van de geregistreerde verbruiken stellen wij de individuele afrekening op.

De NL.V.V.E. ziet het als haar taak om de consequenties van deze wet- en regelgeving voor de corporaties en VvE beheerders zo transparant mogelijk te maken.

1.3 Doelgroep

De markt van blokverwarming is niet eenduidig; er bestaat een diversiteit aan installaties, typen warmtemeting, categorieën leveranciers en verschillende toezichthouders. Deze diversiteit maakt het voor leveranciers lastig om invulling te geven aan het thema warmtekostenverdeling.

Dit handboek heeft primair als doel om verduidelijking te bieden aan de achterban van de NL.V.V.E.; verhuurders en VvE's die door middel van blokverwarming warmte leveren aan huurders of VvE leden.

Secundair biedt dit handboek handvaten aan iedereen die zich verdiept in het thema blokverwarming. Wij behandelen het wettelijk kader, de in te zetten meettechnieken, normering en de eisen die aan facturering worden gesteld.

We hebben ervoor gekozen om het thema van warmtekostenverdeling te belichten vanuit het oogpunt van de verschillende typen leveranciers. Deze typering heeft grote impact op de eisen die aan een leverancier worden gesteld.

¹ Warmtemonitor 2019

² Warmtemonitor 2017



1.4 Warmtewet

De Warmtewet is op 1 januari 2014 in werking getreden. Deze wet is gericht op kleinverbruikers van warmte die zijn aangesloten op een collectieve warmte-installatie zoals stadsverwarming en blokverwarming. Het uitgangspunt van de Warmtewet is bescherming van de gebonden kleinverbruikers die op een warmtenet zijn aangesloten.³

De warmtewet regelt onder andere het volgende:

- Tarieven voor de levering van warmte;
- Rechten en plichten omtrent de meting van het warmteverbruik;
- Regels omtrent geschillen en handhaving;
- Storingsregistratie en -compensatie;
- Regels omtrent de overeenkomst tussen de verbruiker en de leverancier.

1.5 Beperking reikwijdte

Voor verder op de warmtewet in te gaan, is het belangrijk om te vermelden dat de Warmtewet in 2019 op een aantal punten is herzien. Eén van deze punten is de beperking van de reikwijdte. Deze herziening is het gevolg van een aantal knelpunten met betrekking tot de Warmtewet en blokverwarming:

- Verhuurders en verenigingen van eigenaars die warmte leveren aan huurders dan wel VvE-leden zijn op grond van de Warmtewet tevens warmteleverancier geworden. Door de taken en verplichtingen die hieruit voortvloeiden, werden deze partijen geconfronteerd met hoge- en disproportionele administratieve lasten.
- In bepaalde gevallen van doorlevering aan huurders/VvE-leden konden de gemaakte kosten met betrekking tot warmtelevering niet (volledig) in rekening gebracht worden.
- Verbruikers die warmte afnamen van een VvE waar zij als eigenaars tevens lid waren, gaven aan dat de Warmtewet werd ervaren als overbodige bescherming tegen zichzelf.
- Verhuurders gaven aan dat huurders al voor de inwerkingtreding Warmtewet bescherming van de warmtelevering genoten via het huurrecht, waardoor de rechtspositie van zowel de huurder als verhuurder als onduidelijk werd ervaren.⁴

Om bovenstaande redenen zijn bepaalde groepen leveranciers uitgezonderd van het grootste gedeelte van de verplichtingen die voortvloeien uit de Warmtewet:⁵

- Een leverancier die tevens optreedt als verhuurder voor de verbruiker aan wie hij warmte levert ten behoeve van de door hem aan de verbruiker verhuurde woon- of bedrijfsruimte;
- Een leverancier die tevens de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm is waarbij:
 - de verbruiker aan wie warmte geleverd wordt als lid is aangesloten, of
 - een verhuurder als lid is aangesloten
- Een leverancier die tevens een vereniging van eigenaars is waarbij meerdere verenigingen van eigenaars of daarmee vergelijkbare rechtsvormen zijn aangesloten.

³ Tweede Kamer, 2002–2003, 29 048, nr. 3

⁴ Tweede Kamer, 2016–2017, 34 723, nr. 3

⁵ Art. 1a Warmtewet



Deze beperking heeft gevolgen voor de uitwerking van het thema warmtelevering voor de verschillende doelgroepen. Verhuurders en VvE's die tevens warmte leveren aan hun leden, hebben te maken met andere regels dan bijvoorbeeld een externe leverancier.

1.6 Typen leveranciers

Door de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet zijn leveranciers in meerdere categorieën in te delen. Deze typen leveranciers hebben te maken met verschillende regelgeving en toezichthouders.

- **1: Verhuurders:** een leverancier die tevens optreedt als verhuurder voor de verbruiker aan wie hij warmte levert ten behoeve van de door hem aan de verbruiker verhuurde woon- of bedrijfsruimte. Dit zijn voornamelijk woningcorporaties waarbij de warmte-installatie zich in of in de directe omgeving van het pand bevindt en eigendom is en in beheer van de verhuurder. Dit type leverancier valt grotendeels buiten de reikwijdte van de Warmtewet.
- **2: Vereniging van Eigenaars** of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm waarbij de verbruiker aan wie warmte geleverd wordt als lid is aangesloten, of een verhuurder als lid is aangesloten, of tevens een vereniging van eigenaars is waarbij meerdere verenigingen van eigenaars of daarmee vergelijkbare rechtsvormen zijn aangesloten. Dit geldt voor VvE's waarbij de warmte-installatie zich in of in de directe omgeving van het pand bevindt en eigendom is en in beheer van de VvE. Dit type leverancier valt grotendeels buiten de reikwijdte van de Warmtewet.
- **3: Leverancier extern warmtenet:** een persoon die zich bezighoudt met de levering van warmte.⁶ In de zin van de Warmtewet is een warmteleverancier die aan verbruikers levert die buiten de bovengenoemde groepen vallen. Dit geldt dit voor leveranciers van warmte die direct aan verbruikers leveren waarbij de warmte-installatie geen onroerende aanhorigheid is. Voorbeelden zijn stadsverwarming en ESCO's. Dit type leverancier valt binnen de reikwijdte van de Warmtewet.

Kort gezegd: Als de verhuurder/VvE tevens eigenaar is van de warmte-installatie én de warmtelevering aan de verbruikers niet heeft uitbesteed, valt deze leverancier buiten de reikwijdte van de Warmtewet.

Eén regel blijft voor alle doelgroepen van toepassing: bepalingen omtrent warmtemeting gelden voor alle leveranciers.

⁶ Art. 1a lid 2 Warmtewet



2. Tarieven voor de levering van warmte

Tarieven per type leverancier

De eerdergenoemde typering van leveranciers heeft gevolgen voor de prijsstelling. Voor 1 juli 2019 waren alle leveranciers gehouden aan de maximum tarieven die voortvloeiden uit de Warmtewet. De beperking van de reikwijdte heeft ertoe geleid dat verhuurders en VvE's niet meer aan de maximumtarieven zijn gebonden.

2.1 Verhuurders

De warmtekostenverdeling wordt uitgevoerd op basis van werkelijk gemaakte kosten die de verhuurder maakt voor de levering van warmte. De Huurcommissie is verantwoordelijk voor de toetsing van afrekening in geval van geschillen met betrekking tot warmtekosten en onderkent dat de Warmtewet niet meer van toepassing is op verhuurders.⁷

Aandachtspunten voor verhuurders:

- De vaste kosten voor de levering van warmte, doorgaans de afschrijving en onderhoudskosten van collectieve warmte-installaties, dienen via de kale huur in rekening gebracht te worden en worden niet op een aparte warmtefactuur in rekening gebracht zoals dat voor de beperking van de reikwijdte het geval was. Dit komt overeen met de situatie van voor de inwerkingtreding van de Warmtewet op 1 januari 2014. Dit geldt ook voor situaties waarbij de warmtelevering is uitbesteed aan een dochterbedrijf van de verhuurder of ESCO.

Een eerder aangekondigde aanpassing van het Burgerlijk Wetboek om dit knelpunt weg te nemen door vaste kosten naast de kale huur in rekening te brengen is niet uitgevoerd.

- Door de invoering van de Warmtewet in 2014 is het woningwaarderingssysteem aangepast; (collectief) verwarmde ruimtes kregen ½ punt aftrek, wat de maximale huurprijs verlaagd. De vaste kosten voor warmtelevering werden immers apart in rekening gebracht op de warmtefactuur. Sinds de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet, is dit niet teruggedraaid. Kosten voor afschrijving en onderhoud van de warmte-installatie kunnen niet apart in rekening gebracht worden terwijl het woningwaarderingssysteem niet in oude staat is teruggebracht.⁸ Dit is ook beschreven in het 'beleidsboek waarderingssysteem zelfstandige woonruimte' van de Huurcommissie, waar voor dit onderwerp wordt verwezen naar niet meer bestaande wetgeving.⁹

2.2 Verenigingen van eigenaars

Bewoners hebben als lid van de vereniging van eigenaars, op grond van de regelgeving omtrent verenigingen van eigenaars in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 9, Afdeling 2, van het BW), inspraak in beslissingen over de wijze waarop het gebouw verwarmd wordt en de voorwaarden waaronder dat gebeurt. VvE's zijn niet gebonden aan maximumtarieven, de werkelijke kosten voor warmtelevering worden in rekening gebracht.

2.3 Leverancier extern warmtenet

Artikel 5 van de Warmtewet stelt dat leveranciers ten hoogste de maximumprijzen mogen berekenen die jaarlijks door de ACM worden vastgesteld en gepubliceerd.¹⁰ Het gaat hier vooral om stadsverwarming en situaties waar de warmtelevering is uitbesteed aan een ESCO of een dochterbedrijf van een woningstichting.

⁷ Huurcommissie, *Beleidsboek nutsvoorzieningen en warmtekosten*, p.13

¹⁰ ACM, 2021

⁸ Aedes, 2019

⁹ Huurcommissie, *beleidsboek waarderingssysteem zelfstandige woonruimte*

**Aandachtspunt:**

- In geval van het uitbesteden van de warmtelevering bij blokverwarming, bestaat een knelpunt met betrekking tot het in rekening brengen van afschrijving en onderhoud van de collectieve installatie. Deze kosten dienen namelijk onderdeel te zijn van de kale huur en kunnen niet als vaste kosten / vastrecht in rekening worden gebracht. Hiertoe heeft de Hoge Raad in 2021 besloten.¹¹

2.4 Correctiefactoren

In een appartementengebouw is het niet altijd mogelijk om het warmteverbruik accuraat te bepalen door middel van warmtemeters of warmtekostenverdelers. De relatieve ligging van een appartement ten opzichte van de schil heeft invloed op de hoeveelheid warmte die verbruikt wordt. Voor een hoekappartement op de bovenste etage is meer warmte benodigd om tot eenzelfde temperatuur te komen dan een tussengelegen appartement.

Daarnaast geven transportleidingen en warmteverbruik in naastgelegen ruimtes warmte af, waardoor een bepaalde mate van verwarming bestaat zonder dat er een actieve warmtevraag is in een appartement.

Het zuiver afrekenen van warmtekosten op basis van warmtemeters of warmtekostenverdelers leidt tot een minder accuraat beeld van het warmteverbruik. Dit geldt vooral voor oudere gebouwen waar de mate van isolatie lager is dan de huidige standaard en waar de appartementen geen eigen aanvoer- en retourleiding hebben.

Correctiefactoren voor de ligging van de woonruimte en leidingverliezen voor transportleidingen worden daardoor toegestaan in woningen die voor 1 juli 2019 zijn gebouwd. Dit geldt zowel voor situaties waar het warmteverbruik met warmtemeters als met warmtekostenverdelers wordt gemeten.¹²

Correctiefactoren worden bepaald aan de hand van de NEN-7440 norm.¹³

¹¹ ECLI:NL:HR:2022:61

¹² Art. 8a lid 5 Warmtewet

¹³ NEN 7440



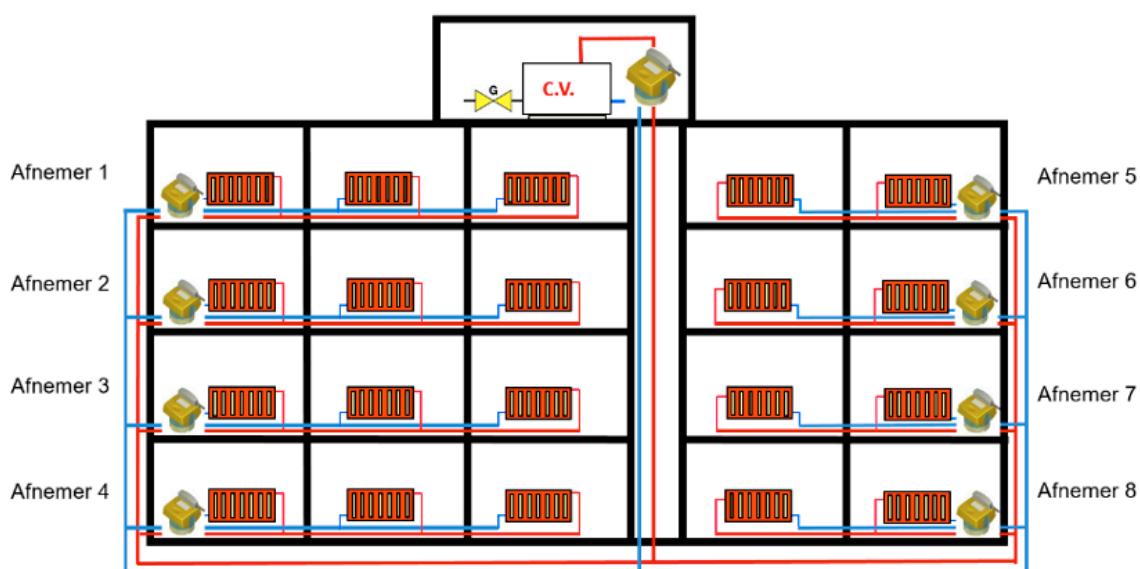
3. Meting van warmteverbruik

Ongeacht het type leverancier zijn artikelen 8 en 8a grotendeels van toepassing. De verplichting om warmtemeters of warmtekostenverdelers aan de gebruiker ter beschikking te stellen, blijft daarmee van toepassing voor alle leveranciers. Dit is ook in lijn met Europese wetgeving schrijft individuele meetplicht voor in artikel 9 van de Energy Efficiency Directive.¹⁴

Er zijn meerdere manieren om het warmteverbruik te meten. Dit is grotendeels afhankelijk van het type installatie en het in pandig leidingnetwerk. Hieronder gaan we in op de verschillende meetmethoden.

3.1 Warmtemeters

In geval van blokverwarming draagt de leverancier zorg om binnen een redelijke termijn een individuele meter aan de gebruiker ter beschikking te stellen.¹⁵ De installatie van warmtemeters vindt plaats als dat technisch haalbaar en kostenefficiënt is.¹⁶



De definitie van een warmtemeter, ook wel een thermische-energiemeter genoemd, is 'een instrument ontworpen voor de meting van thermische energie die in een thermische-energiewisselaar wordt afgegeven door een vloeistof die de thermische-energieoverdrachtsvloeistof heet.

Een thermische-energiemeter is hetzij een compleet instrument, hetzij een gecombineerd instrument dat bestaat uit de onderdelen, stromingssensor, temperatuursensorpaar en rekeneenheid als of een combinatie hiervan.¹⁷

De warmtemeter wordt ingezet als de (woon)eenheid een individuele aanvoer- en retourleiding heeft.

¹⁴ EED

¹⁵ Art. 8 lid 2 Warmtewet

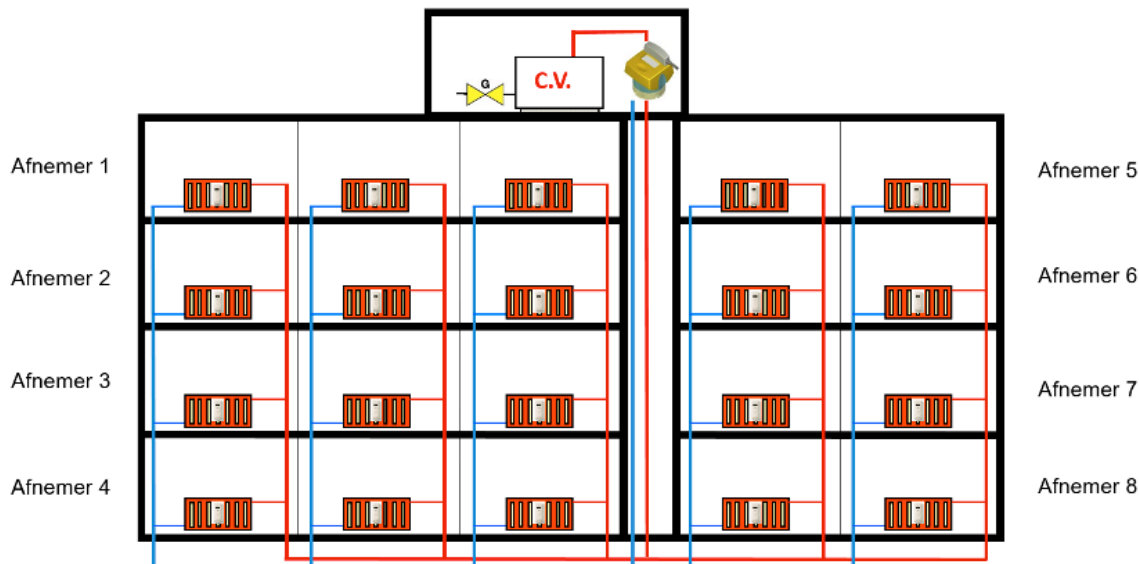
¹⁶ Art. 8 lid 11 Warmtewet

¹⁷ Bijlage MI-004, richtlijn meetinstrumenten



3.2 Warmtekostenverdelers

Artikel 8a van de Warmtewet beschrijft wanneer het technisch niet haalbaar of niet kostenefficiënt is om een warmtemeter te plaatsen, de warmtekosten worden gebaseerd op het individuele warmteverbruik op basis van warmtekostenverdelers die op elke radiator worden geplaatst.



Dit type meting wordt toegepast wanneer warmte binnen een eenheid via meerdere aanvoer- en retourleidingen (stijgleidingen) wordt geleverd of, zeldzaam voorkomend, wanneer de aanvoer- en retourleiding te ver van elkaar verwijderd zijn. Doorgaans wordt gebruik gemaakt van stijgleidingen, waarbij iedere radiator binnen een eenheid een aanvoer- en retourleiding heeft.

Installatie van warmtekostenverdelers is bijna altijd mogelijk, slechts in uitzonderlijke gevallen kan een afwijkend type radiator niet worden voorzien van een radiatormeter. In die situaties kan de radiator worden uitgerust met een afstandsvoeler.

Ook voor warmtekostenverdelers geldt dat deze enkel geplaatst dienen te worden als dit technisch haalbaar en kostenefficiënt is.

3.3 Kostenverdeelsystematiek

Pas als de installatie van zowel warmtemeters als warmtekostenverdelers niet technisch haalbaar en/of kostenefficiënt is, worden de warmtekosten gebaseerd op 'een voor alle verbruikers inzichtelijke kostenverdeelsystematiek'.¹⁸ Dit komt voor bij kleine VvE's waar de warmtekosten hoofdelijk of naargelang de breukdelen verdeeld worden.

¹⁸ Art. 8a lid 2 Warmtewet



3.4 Warm tapwatermeters

De Warmtewet omschrijft warmte als 'warmte: thermische energie die ten behoeve van ruimteverwarming of verwarming van tapwater wordt geleverd door middel van transport van water.'

Indien warm tapwater door middel van een centrale productie-installatie wordt bereid, dient het warm tapwater ook individueel bemeterd te worden, zodat afrekening in m³ kan plaatsvinden.¹⁹

Het is aan te raden om de collectief geleverde hoeveelheid warmwater te meten bij de installatie. Zo kan bepaald worden hoeveel GJ's zijn gebruikt om het warm tapwater te produceren. Dit komt de nauwkeurigheid van de toekenning van de kosten ten goede.

3.5 Centrale meter

Artikel 8, lid 9 van de warmtewet stelt het volgende:²⁰

'Indien 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, meet de leverancier de hoeveelheid warmte die de centrale installatie produceert.'

Deze meter of meters zijn niet alleen bedoeld voor de meting van efficiëntie, maar ook voor het bieden van transparantie in de hoeveelheid geleverde energie. In geval van een geschil, dient zowel de ACM als de Huurcommissie inzage te krijgen in de hoeveelheid geleverde energie.

Deze meetverplichting geldt ook verhuurders en VvE's die warmte aan hun huurders/leden leveren.²¹

Het is aan te bevelen dat het meetbedrijf de plaatsing en het type warmtemeters bepaalt. Vooral in geval van complexe installaties die warmte aan meerdere gebruikersgroepen leveren, is het van belang een juiste beoordeling te maken van de in te zetten centrale warmtemeting.

¹⁹ Albert Koedam Consultancy i.o. RVO, Rapportage handreiking meetverplichting, p10

²⁰ Art. 8 lid 9 Warmtewet

²¹ Art. 1a lid 2 Warmtewet



4. Overige eisen meetsystemen

4.1 Op afstand uitleesbaar

Sinds 25 oktober 2020 dient een nieuw geïnstalleerde meetinrichting op afstand uitleesbaar te zijn.²² Een leverancier leest meetgegevens van een verbruiker, die beschikt over een meetinrichting die op afstand uitleesbaar is, niet op afstand uit indien de verbruiker hierom verzoekt.

Dit is in lijn met de energie efficiëntie richtlijn (EU) 2018/2002 (EED), die stelt dat warmtemeters en warmtekostenverdelers op afstand uitleesbaar dienen te zijn. Bestaande niet-op afstand uitleesbare meetsystemen dienen uiterlijk per 1 januari 2027 vervangen te zijn door op afstand uitleesbare exemplaren.

'Op afstand uitleesbaar' wordt gedefinieerd als een meter die op afstand wordt uitgelezen door middel van een signaal dat verder draagt dan 250 meter.²³ De achterliggende gedachte daarvan is dat meters die middels een drive-by of walk-by systeem worden uitgelezen, niet worden beschouwd als een op afstand uitleesbare meter. Ook meters waarvan de standen middels een tussenstation worden verzameld en middels bijvoorbeeld een GSM signaal kunnen worden uitgelezen, worden gezien als 'op afstand uitleesbaar'.

Bovenstaande geldt voor zowel warmtemeters als warmtekostenverdelers.²⁴

4.2 Technisch haalbaar

De technische haalbaarheid wordt voornamelijk bepaald door het type in pandige leidingstelsel. Als een (woon-)eenheid een enkele individuele aanvoer- en retourleiding heeft, is het doorgaans mogelijk om een warmtemeter te plaatsen. Voor woningen met een bouwjaar van na ca. 2000 geldt dat iedere eenheid een individuele aanvoer- en retourleiding heeft, wat de installatie van een warmtemeter meestal technisch mogelijk maakt.

Meestal, maar niet altijd. Aangezien geen twee gebouwen identiek zijn, dient gecontroleerd te worden of de installatie van individuele warmtemeters mogelijk is.

Voor woningen die gebouwd zijn voor ca. 2000 geldt dat lang niet altijd een aanvoer- en retourleiding aanwezig is, zie: 'Warmtekostenverdelers'.

²² Art 8 lid 3 Warmtewet

²³ Art 7 lid 2 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

²⁴ Art. 8a Besluit op afstand uitleesbare meetinrichtingen



4.3 Kostenefficiënt

Artikel 8a van het 'besluit op afstand uitleesbare meetinrichtingen'²⁵ bevat de formule waarmee berekend wordt of de installatie van warmtemeters of warmtekostenverdelers kostenefficiënt is.

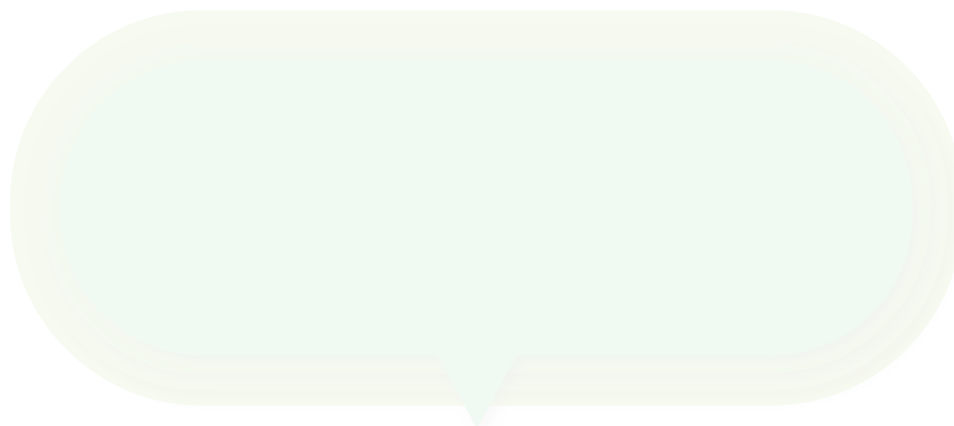
De formule ziet er als volgt uit:

$$0,15 * E * P > K + M$$

waarbij:

- E = het gemiddelde energieverbruik van de laatste drie jaren naar rato verdeeld over het aantal eindgebruikers gecorrigeerd voor de graaddagen;
- P = maximumprijs warmtelevering;
- K = de gemiddelde jaarlijkse kapitaalkosten berekend op basis van een afschrijvingstermijn van 10 jaar en de discontorente;
- M = jaarlijkse kosten van het uitlezen van de meetinrichtingen.

De factor 0,15 aan het begin van de formule is gebaseerd op de te verwachten besparing van 15% van de energiekosten bij plaatsing van individuele warmtemeters/warmtekostenverdelers.



²⁵ Art. 8a Besluit op afstand uitleesbare meetinrichtingen



5. Rechtsbescherming

Hoewel de Autoriteit Consument en Markt belast is met het toezicht op de naleving van de Warmtewet,²⁶ heeft de beperking van de reikwijdte van de Warmtewet ervoor gezorgd dat dit niet geldt voor verhuurders en VvE's. De redenen daarvoor zijn beschreven onder 'beperking reikwijdte'.

In geval van geschillen over tarifiering, verbruik, leveringszekerheid, afsluiting, etc., gelden voor de verschillende doelgroepen meerdere mechanismen.

- Verhuurders: Huurders worden op grond van de bepalingen van het huurrecht reeds beschermd tegen mogelijk machtsmisbruik van de warmteleverende verhuurder. In geval van een geschil over de levering van warmte kan een huurder terecht bij de Huurcommissie. Ook kan hij zich wenden tot de rechter.²⁷
- Verenigingen van eigenaars: De bewoners hebben als lid van de Vereniging van Eigenaars op grond van de regelgeving omtrent VvE's, inspraak in beslissingen over de wijze waarop het gebouw verwarmd wordt en de voorwaarden waaronder dat gebeurt.²⁸ De afrekening van warmtekosten is doorgaans in de splitsingsakte vastgelegd, de afrekenmethodiek kan per VvE verschillen. Het geniet de voorkeur om de manier van warmtelevering te baseren op de recent geüpdatete NEN 7440 norm.
- Leveranciers: de Autoriteit Consument en Markt is belast met het toezicht op de naleving van de Warmtewet voor verbruikers die warmte geleverd krijgen van een leverancier die niet is uitgezonderd van de Warmtewet.

²⁶ Art 15 Warmtewet

²⁷ 4.1.3b Kamerstuk 34 723, nr. 3

²⁸ 4.1.3a Kamerstuk 34 723, nr. 3



6. Storingen

Door de introductie van de Warmtewet in 2014 zijn regels gesteld met betrekking tot leveringszekerheid. Continuïteit van warmtelevering is het uitgangspunt. Artikel 3 schreef een verplichte storingsregistratie voor. Bij langdurige storingen had de eindverbruiker recht op een compensatie, ongeacht het type warmteleverancier.

De beperking van de reikwijdte van de Warmtewet heeft een grote invloed op de afhandeling van storingen, voornamelijk met betrekking tot de storingscompensatie.

6.1 Verhuurders

Binnen de doelgroep van leveranciers die tevens optreden als verhuurder voor de verbruiker aan wie hij warmte levert, zijn meerdere situaties te onderscheiden.

• Blokverwarming

In situaties van blokverwarming, waar de warmte-installatie zich in of direct in de nabijheid van de onroerende zaak bevindt en in beheer is bij de verhuurder, is de Warmtewet niet van toepassing. De huurder is door het huurrecht beschermd tegen situaties waar warmte wel wordt gevraagd, maar niet wordt geleverd. Bij geschillen kan de huurder zich tot de Huurcommissie of tot de rechter wenden. Storingen met betrekking tot ruimteverwarming worden in het 'gebrekenboek' van de Huurcommissie als ernstig gebrek of tekortkoming beschouwd.²⁹

• Doorlevering

Wanneer een verhuurder zelf warmte afneemt van een externe warmteleverancier en deze vervolgens door levert aan zijn huurders, zoals bij stadsverwarming of een kleiner collectief warmtesysteem, is de leverancier verplicht een storingscompensatie uit te keren aan de verbruiker. Dit geldt voor situaties waarin de oorzaak van de storing is gelegen in:³⁰

- het warmtenet van de leverancier of de netbeheerder;
- de afleverset, indien deze het eigendom is van de leverancier;
- de aansluiting; of
- het in pandig leidingstelsel van de gebouweigenaar.

Indien de storing wordt veroorzaakt door een gebrek aan het in pandig leidingstelsel waar de gebouweigenaar tevens eigenaar van is, wordt de leverancier ook geacht om de compensatie aan de gebruiker(s) te betalen. Deze verantwoordelijkheidskwestie is ondervangen door te bepalen dat de gebouweigenaar deze betaling(en) dient te vergoeden aan de leverancier.³¹

De voorwaarden en hoogte van de vergoeding zijn te vinden op de website van de ACM.³²

6.2 Verenigingen van Eigenaars

Voor verenigingen van eigenaars of daarmee vergelijkbare rechtsvormen is hetzelfde van toepassing als voor de verhuurders.

Het verschil is de rechtsbescherming. In geval van een geschil, dient de verbruiker die tevens lid is van de VvE zich tot de rechter te wenden. De rechter zal op basis van VvE-recht en de splitsingsakte moeten oordelen hoe de betrouwbaarheid van warmtelevering geborgd wordt.

²⁹ Huurcommissie, *Gebrekenboek Huurcommissie* ³² ACM, 2021

³⁰ Art. 3a Warmtewet

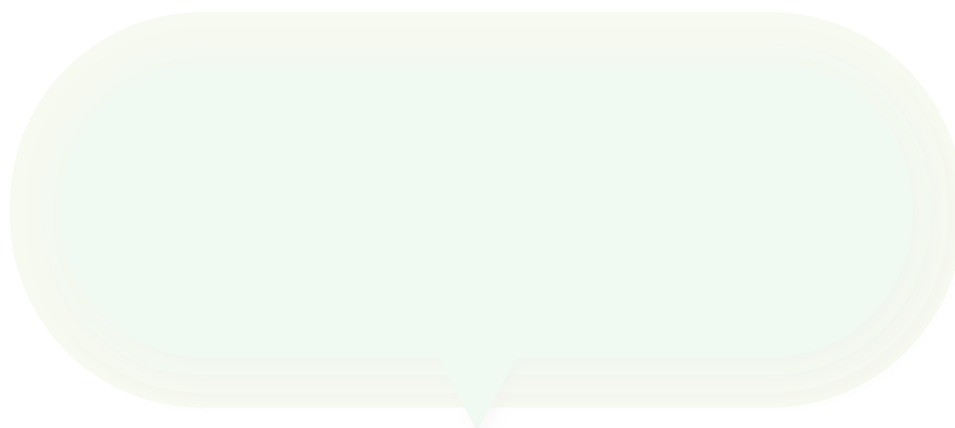
³¹ Art. 3d, lid 2 Warmtewet



In situaties waar zich binnen de VvE's huurders bevinden, kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie.

6.3 Leverancier extern warmtenet

Leveranciers die buiten de uitzondering van de reikwijdte vallen, voornamelijk bij stadsverwarming, is de Warmtewet van toepassing. Dit houdt in dat de leverancier een storingsregistratie bijhoudt en jaarlijks publiceert en de eerdergenoemde compensatie uit dient te keren aan een verbruiker in geval van een ernstige storing. De voorwaarden en hoogte van de vergoeding worden omschreven door de ACM.³³



³³ Art. 2 lid 7 Warmtewet



7. Facturering en informatievoorziening

Het Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie³⁴ (hierna: 'besluit factuur') stelt eisen aan de facturering van warmte en aan informatievoorziening omtrent warmteverbruik.

7.1 Eisen factuur

Het besluit stelt ten aanzien van facturering het volgende:

- Een energieleverancier of een leverancier van brandstof verstrekt ten minste eenmaal per jaar³⁵ een factuur aan een eindafnemer of een doorleverancier voor de afgenomen energie of brandstof.
- Een doorleverancier verstrekt ten minste eenmaal per jaar een factuur aan een eindgebruiker voor de afgenomen warmte of koude.
- De factuur wordt in duidelijke en begrijpelijke taal opgesteld, op verzoek van een eindafnemer of doorleverancier wordt nadere uitleg over de totstandkoming van de factuur verstrekt.³⁶
- Een factuur van een energieleverancier of een doorleverancier bevat:³⁷
 - de periode waarop de factuur betrekking heeft;
 - de totale hoeveelheid afgenomen energie in de betreffende periode;
 - de totale kosten voor de afgenomen energie in de betreffende periode;
 - de verbruiksafhankelijke kosten voor de afgenomen energie in de betreffende periode;
 - de verbruiksonafhankelijke kosten voor de afname van energie in de betreffende periode;
 - in voorkomend geval de totale hoeveelheid door een eindafnemer aan het net geleverde energie in de betreffende periode;
 - in voorkomend geval de overeengekomen prijs voor de aan het net geleverde energie in de betreffende periode;
 - in voorkomend geval de netto hoeveelheid door een eindafnemer verbruikte energie in de betreffende periode.

7.2 Verbruiks- en indicatief kostenoverzicht

Het 'besluit factuur' stelt ook regels met betrekking tot informatievoorziening omtrent warmteverbruik, wat een uitwerking is van de in 2018 herziene EED.

Frequentie

De frequentie van het aanbieden van het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht is afhankelijk van de geïnstalleerde meetinrichting, specifiek de manier waarop de meter wordt uitgelezen.

1 maal per maand³⁸

Wanneer een eindafnemer beschikt over een warmte-of koudemeter die op afstand uitleesbaar is, verstrekt de energieleverancier of doorleverancier ten minste iedere maand een overzicht aan de eindafnemer. In de praktijk geldt dit voor warmte- en koudemeters die op afstand worden uitgelezen door middel van een signaal dat verder draagt dan 250 meter.

³⁴ Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

³⁷ Art 4 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

³⁵ Art 2 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

³⁸ Art 7 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

³⁶ Art 3 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie



1 maal per kwartaal³⁹

Wanneer een eindafnemer beschikt over een warmte-of koudemeter die op afstand uitleesbaar is die door de energieleverancier niet op afstand kan worden uitgelezen, verstrekt de energieleverancier of doorleverancier ten minste ieder kwartaal een overzicht aan de eindafnemer. In de praktijk geldt dit voor warmte- en koudemeters die door middel van drive-by of walk-by worden uitgelezen.

1 maal per jaar⁴⁰

Een energieleverancier verstrekt ten minste een keer per jaar een verbruiks- en indicatief kostenoverzicht aan een eindafnemer of een doorleverancier. Hetzelfde geldt voor een doorleverancier ten opzichte van een eindafnemer.

Voor situaties waar warmtekosten worden verdeeld op basis van warmtekostenverdelers volstaat het om het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht eenmaal per jaar te verstrekken; artikelen 7 en 7a stellen namelijk dat de leverancier het overzicht meerdere malen per jaar aan de verbruiker dient te verstrekken als de eindafnemer over een (op afstand uitleesbare) warmte- of koudemeter beschikt.

Het 'besluit factuur' refereert aan de definitie van een warmtemeter in bijlage MI-004 van de richtlijn meetinstrumenten⁴¹ hetgeen warmtekostenverdelers uitsluit.

7.3 Inhoud van het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht

- de periode waarop het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht betrekking heeft;
- totale hoeveelheid afgenomen energie in de betreffende periode
- de totale kosten voor de afgenomen energie in de betreffende periode;
- de verbruiksafhankelijke kosten voor de afgenomen energie in de betreffende periode;
- de verbruiksonafhankelijke kosten voor de afgenomen energie in de betreffende periode;
- in voorkomend geval de totale hoeveelheid door een eindafnemer aan het net geleverde energie in de betreffende periode;
- in voorkomend geval de overeengekomen prijs voor de aan het net geleverde energie in de betreffende periode;
- in voorkomend geval de netto hoeveelheid door een eindafnemer verbruikte energie in de betreffende periode;
- in voorkomend geval de kosten voor de netto hoeveelheid afgenomen energie in de betreffende periode.
- het standaard jaarverbruik van de eindafnemer, de doorleverancier of de eindgebruiker;
- indien dit mogelijk en nuttig is een vergelijking van het energieverbruik met het energieverbruik van een gemiddelde eindafnemer, doorleverancier of eindgebruiker uit een vergelijkbare verbruikerscategorie;
- indien dit mogelijk is een vergelijking, bij voorkeur in grafische vorm, van de onder artikel 4, eerste lid, onder b bedoelde gegevens, met dezelfde gegevens uit dezelfde periode van het voorgaande jaar;
- de contactinformatie en de internetadressen van consumentenorganisaties of soortgelijke organisaties die informatie verstrekken over energiebesparende maatregelen, over vergelijkende verbruiksprofielen of over objectieve technische specificaties van energie verbruikende apparatuur.
- informatie over relevante klachtenprocedures, ombudsmandiensten of alternatieve geschillenbeslechtingsmechanismen;
- in alle gevallen de gegevens bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en e;
- een klimaatcorrectie voor de verbruiksgegevens ten opzichte van het voorgaande jaar.

³⁹ Art 7a Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

⁴⁰ Art 6 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

⁴¹ Richtlijn 2004/22/EG



Overige eisen

Naast bovenstaande eisen aan het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht gelden nog enkele andere eisen:

- Het overzicht is in duidelijke en begrijpelijke taal opgesteld, op verzoek wordt nadere uitleg gegeven over de totstandkoming van het overzicht;⁴²
- Het overzicht bevat geen betalingsverzoek;
- Een energieleverancier of een leverancier van brandstof verzendt een factuur en het overzicht naar de desbetreffende eindafnemer of de doorleverancier langs elektronische weg tenzij de eindafnemer of doorleverancier vraagt om levering per post. Hetzelfde geldt voor een doorleverancier.⁴³

7.4 Knelpunten met betrekking tot blokverwarming

Het is voor zowel de EED en het 'besluit factuur' duidelijk dat de regelgeving is geschreven met oog op grotere collectieve warmtesystemen als stadsverwarming. Eisen die aan het verbruiks- en indicatief kostenoverzicht worden gesteld, sluiten niet altijd aan op de situatie van blokverwarming. Wegens technische- en administratieve redenen kan er aan enkele eisen uit het 'besluit factuur' in geval van blokverwarming niet voldaan worden.

Enkele voorbeelden:

Frequentie indicatief kostenoverzicht

In geval van blokverwarming is het niet mogelijk om meerdere keren per jaar een kostenindicatie op te stellen. De kosten van warmtelevering zijn voor het grootste deel afhankelijk van het brandstofverbruik van de installatie. De beheerder ontvangt per gebouw slechts eenmaal per jaar de energiekosten, waardoor het uit administratief oogpunt niet mogelijk om periodiek een kostenindicatie te geven. Het is pas mogelijk om een afrekening te maken als de kosten van de betreffende afrekenperiode bekend zijn. Fluctuaties in energieverbruik, seizoensinvloeden en efficiëntie maken het niet mogelijk om de prijs per GJ voorafgaand aan en tijdens de afrekenperiode op te stellen.

Het is wel mogelijk om maandelijks inzage te geven in het warmteverbruik.

Tijdig factureren

In gevallen waarbij de activiteiten van de warmtelevering worden ondergebracht bij een ESCO, zoals een warmte-BV die is opgericht door een verhuurder, handhaaft de ACM op een tijdige facturering. Deze is gesteld op 6 weken na afloop van de betreffende afrekenperiode.⁴⁴ De datum van de leveringsovereenkomst dient als uitgangspunt.

In geval van blokverwarming wordt er slechts eenmaal per jaar een afrekening gemaakt voor alle eindgebruikers binnen een gebouw. Het is daarom niet mogelijk om de afrekentermijn te koppelen aan de datum van de leveringsovereenkomst.

Ook technisch gezien is het niet mogelijk om een variabele afrekenperiode binnen een complex te hanteren. Aangezien warmtekosten bij blokverwarming via een relatief meetsysteem worden berekend, is het niet mogelijk om per eindgebruiker een aparte afrekendatum te hanteren. Immers, alle meetgegevens binnen het gebouw, zoals de meetgegevens van alle eindgebruikers, de algemene ruimten, brandstof- en eventuele onderhoudskosten van het systeem zijn benodigd om de individuele afrekeningen op te stellen. Bovengenoemde meterstanden en de warmtekosten zijn niet het hele jaar door bekend, deze worden berekend aan het einde van de afrekenperiode.

⁴² Art 9 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

⁴³ Art 12 Besluit factuur, verbruiks- en indicatief kostenoverzicht energie

⁴⁴ ACM, Leidraad warmtelevering, p. 10



8. Normering

De NEN 7440 geeft praktische invulling aan de eisen voor het invoeren-, toepassen en beëindigen van een warmtekostenverdeelsysteem voor een gebouw met een collectief warmtesysteem voor ruimteverwarming en/of tapwaterverwarming voor woongebouwen.

De norm gaat dieper in op de techniek achter de diverse warmtekostenverdeelsystemen.

De NEN 7440 bevat eisen voor:

- Warmtemeters
- Warmtekostenverdelers
- Warmtapwatermeters
- De uit de meting voortvloeiende verdeling van kosten

In het kader van de leesbaarheid van dit document en het feit dat de normering niet kosteloos geraadpleegd kan worden, beperken wij ons tot een opsomming van de onderdelen die de normering bevat. De normering is verkrijgbaar via de Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut, ofwel de NEN.⁴⁵

De volgende onderdelen worden beschreven:

- Bouwkundige- en installatietechnische voorwaarden;
- Eisen aan meters, meetsystemen en meting;
- Eisen voor het toepassen van een warmtekostenverdeelsysteem;
- Procesbeheersing en kwaliteitsborging;
- Normatieve verwijzingen

⁴⁵ NEN



Definities

- warmte: thermische energie die ten behoeve van ruimteverwarming of verwarming van tapwater wordt geleverd door middel van transport van water.⁴⁶
- blokverwarming: verwarming van meerdere eenheden van één gebouw (vaak een pand bestaande uit meerdere woningen/appartementen) door een of meerdere gezamenlijke aardgas gestookte ketels in een gebouw.⁴⁷
- leverancier: een persoon die zich bezighoudt met de levering van warmte.
- doorleverancier: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een overeenkomst heeft afgesloten met een energieleverancier ten behoeve van verbruik van warmte of koude door een eindgebruiker.
- verbruiker: een persoon die warmte afneemt van een warmtenet of een inpandig leidingstelsel en
 - a. een individuele aansluiting heeft van maximaal 100 kilowatt, of
 - b. een centrale aansluiting heeft, die warmte levert aan een verbruiker als bedoeld onder a en tevens:
 - optreedt als verhuurder voor een verbruiker als bedoeld onder a, of
 - een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm is waarbij een verbruiker als bedoeld onder a is aangesloten.
- inpandig leidingstelsel: één of meer van een gebouw deel uitmakende leidingen en daarmee verbonden hulpmiddelen ten behoeve van transport van warmte tussen een centrale aansluiting van een gebouw op een warmtenet of een productie-installatie en de individuele aansluiting van een onroerende zaak.
- blokverwarming: de situatie waarin meerdere woon- of bedrijfsruimtes in één gebouw worden verwarmd door een centrale installatie die zich in het gebouw bevindt.⁴⁸

⁴⁶ Warmtewet

⁴⁷ Warmtemonitor 2017

⁴⁸ Tweede Kamer, 2016–2017, 34 723, nr. 3



NLVVE

**Nederlandse Vereniging voor Verbruiksafhankelijke
Energieafrekening**

Contactgegevens

René Smeijers, belangenbehartiger
rene.smeijers@nlvve.nl

