

Wetsvoorstel Wijziging van de Warmtewet

WR 2018/119

1. Inleiding

Binnen vijf jaar na inwerkingtreding (1 januari 2014) wordt de Warmtewet alweer herzien. Dit komt niet als verrassing. De Minister van Economische Zaken had de herziening reeds in juli 2014 aangekondigd.² Het voorstel tot Wijziging van de Warmtewet is op 3 juli 2018 aangenomen door de Eerste Kamer. Op 11 juli 2018 heeft de minister ook het bijbehorende Ontwerpbesluit tot wijziging van het Warmtebesluit aan de Tweede Kamer gezonden. Hoewel er ten tijde van het afsluiten van dit artikel nog geen datum van inwerkingtreding van het wetsvoorstel bekend is, lijkt 1 januari 2019 op grond van deze ontwikkelingen reëel. In deze bijdrage wordt ingegaan op de gevolgen die het wetsvoorstel, zoals dit door de Tweede Kamer is aangenomen, specifiek voor verhuurders zal hebben.

2. Warmtewet: niet meer van toepassing voor verhuurders en (gemengde) VvE's

Veruit de belangrijkste wijziging voor verhuurders vormt de toevoeging van artikel 1a aan de Warmtewet. Deze nieuwe bepaling zondert verhuurders die warmte leveren aan hun huurders van de Warmtewet uit. Die uitzondering gaat ook gelden voor VvE's die warmte leveren aan hun bewoners, zowel voor VvE's met alleen eigenaren als bewoners, alsook voor gemengde VvE's met zowel eigenaren als huurders als bewoners. Als verhuurder wordt gedefinieerd: een eigenaar van een voor verhuur bestemde woonruimte of bedrijfsruimte in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden (artikel 1 lid 1 van het wetsvoorstel).

Voor verhuurders betekent dit in de praktijk dat na herziening van de Warmtewet op levering van warmte aan (nieuwe) huurders weer enkel het huurrechtelijke regime van de servicekosten van toepassing zal zijn.³

Uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is tevens duidelijk geworden dat de regering de mening is toegedaan dat na invoering van de huidige Warmtewet per 1 januari 2014 de servicekostenregelgeving op de levering van warmte aan huurders van toepassing is gebleven.⁴ De levering van warmte door verhuurders aan huurders wordt dus naar huidig recht door twee wettelijke regimes geregeerd: de Warmtewet en de huurrechtelijke servicekostenregelge-

ving. Deze regelingen zijn op een aantal wezenlijke onderdelen tegenstrijdig (uitlegbaar), bijvoorbeeld ten aanzien van het doorrekenen van kosten van onderhoud en afschrijving in de afrekening van warmtelevering en ten aanzien van het vaststellen van collectieve warmtetarieven voor alle huurders.⁵ Dat heeft dan ook geleid tot zeer uiteenlopende uitspraken van kantonrechters.⁶

Na herziening van de Warmtewet zal dus nog slechts één wettelijk regime van toepassing zijn op de levering van warmte aan huurders: de servicekostenregelgeving. Uit de toelichting op het wetsvoorstel volgt dat de Warmtewet door verhuurders nog wel *aanvullend* van toepassing kan worden verklaard op warmtelevering aan hun huurders.⁷ Niet valt in te zien waarom een verhuurder dat zou willen, nu de Warmtewet voor leveranciers álleen maar verplichtingen met zich brengt.

Overigens leek de internet-consultatieversie van de herziening nog te voorzien in de mogelijkheid voor verhuurders om te kiezen tussen toepassing van ofwel het regime van de Warmtewet ofwel het regime van de servicekosten. De versie zoals die inmiddels door de Tweede Kamer is aangenomen, voorziet echter niet (meer) in de mogelijkheid om alleen te kiezen voor de Warmtewet.

Voor de goede orde zij erop gewezen dat voor verhuurders die ook warmte leveren aan afnemers die huurder noch bewoner van een (gemengd) VvE-complex zijn, geldt dat de Warmtewet op die levering wel van toepassing blijft.

3. Gevolgen voor de bestaande leveringsovereenkomsten

Als straks de Warmtewet voor verhuurders niet meer van toepassing is op levering van warmte aan hun huurders heeft dat een aantal praktische gevolgen.

Allereerst rijst de vraag wat het gevolg is voor de huurders die met hun verhuurder sinds 1 januari 2014 een warmteleveringsovereenkomst, waarop de Warmtewet van toepassing is verklaard, zijn aangegaan.

In een brief van de plaatsvervangend directeur Energie-uitdagingen 2020 namens het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat aan Aedes, die op 28 februari 2018 door de Minister EZ&K aan de Tweede Kamer is toegestuurd (verder: de brief), is aangegeven dat deze overeenkomsten na de herziening gewoon van kracht blijven, waarmee ook de Warmtewet op deze rechtsverhouding van toepassing zou

1 Mr. M.W. Huijbers is advocaat te Woerden. Met dank aan mr. drs. P. Eymaal voor commentaar op het concept van dit artikel.

2 Brief 7 juli 2014 van de Minister van Economische Zaken, kenmerk DGETM-EM / 14064142.

3 Strikt genomen bepaalt artikel 7:237 lid 3 BW dat er naast 'servicekosten' ook 'kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter' bestaan. Voor de leesbaarheid van dit artikel wordt gekozen voor de term 'servicekosten', waaronder in dit artikel beide categorieën worden verstaan.

4 Kamerstukken II 2016/17, 34723, 3, p. 6 (MvT).

5 Het botsen van deze wettelijke regimes komt ook aan de orde in de noot van H.M. Hielkema bij Rb. Den Haag 29 juli 2017, WR 2018/9.

6 Het bespreken van deze jurisprudentie valt buiten het bestek van deze bijdrage, maar voorbeelden van uitspraken zijn: Rb. Den Haag 15 februari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:1513 en Rb. Rotterdam 18 november 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8645.

7 Kamerstukken II 2016/17, 34723, 3, p. 6 (MvT).

blijven.⁸ Deze brief stelt dat verhuurders en huurders in onderling overleg hun afspraken kunnen wijzigen, ook ten aanzien van de toepasselijkheid van de Warmtewet.

Het is echter geen reële optie voor verhuurders om alle sinds 1 januari 2014 met huurders gesloten individuele leveringsovereenkomsten met wederzijdse instemming te gaan wijzigen. Dit roept ook de vraag op wat voor belang huurders erbij hebben om in te stemmen met een wijziging die inhoudt dat de Warmtewet niet meer op de levering van warmte van toepassing zal zijn. Immers, de Warmtewet biedt afnemers rechten – zoals maximumprijzen en een compensatieregeling – die niet in het huurrecht zijn opgenomen, terwijl huurders zich tegelijkertijd kunnen beroepen op de bescherming van het servicekostenregime.

Kortom, de mogelijkheid om met individuele huurders nieuwe afspraken te gaan maken over aanpassing van hun bestaande leveringsovereenkomst lijkt praktisch niet haalbaar.

Het van toepassing laten blijven van de Warmtewet op de levering van warmte aan de huurders met een leveringsovereenkomst is voor verhuurders niet aantrekkelijk. Immers, dit zou betekenen dat er tussen huurders in hetzelfde complex een tweedeling ontstaat. Voorbeeld: de ene huurder zal dan op basis van de Warmtewet aanspraak kunnen maken op toepassing van de maximumprijzen en op compensatie bij een ernstige storing in de levering, terwijl zijn buurman, die geen leveringsovereenkomst heeft, die rechten niet heeft. Een dergelijke tweedeling maakt het contractbeheer voor een verhuurder ook niet eenvoudig.

Voor verhuurders is het meest wenselijk om na de herziening één lijn te trekken en de Warmtewet niet meer van toepassing te laten zijn op de warmtelevering aan al hun huurders. Als dat niet met wederzijds goedvinden kan worden bereikt, zullen verhuurders, indien mogelijk, de lopende leveringsovereenkomsten dienen op te zeggen.

Het model voor de algemene voorwaarden voor levering van warmte zoals dat door Aedes was opgesteld in het kader van de invoering van de Warmtewet, voorziet erin dat de leverancier de overeenkomst schriftelijk en onder opgaaf van reden kan opzeggen als daarvoor zwaarwichtige redenen zijn, met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 3 maanden.⁹ Mijns inziens valt goed te betogen dat de herziening van de Warmtewet een dergelijke zwaarwichtige reden vormt, mede gelet op de onwenselijkheid om huurders verschillend te behandelen.

Ook indien in de leveringsovereenkomst of algemene voorwaarden geen opzeggingsbepaling is opgenomen, kan deze worden opgezegd, daar een duurovereenkomst in beginsel immers altijd wordt opgezegd. Daarbij dienen dan uiteraard

wel de in de rechtspraak op dat punt ontwikkelde kaders in acht te worden genomen.

Het argument dat er sprake is van onvoorziene omstandigheden (artikel 6:258 BW) die het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maken de overeenkomst (ongewijzigd) voort te zetten lijkt niet kansloos; deze wettelijke regeling heeft echter als nadeel dat beëindiging van de overeenkomst door de rechter dient te worden uitgesproken en dus niet eenzijdig door de verhuurder kan worden bewerkstelligd.

Vooruitlopend op de herziening valt voor verhuurders te overwegen om geen separate leveringsovereenkomst met huurders meer aan te gaan, maar de warmtelevering (weer) op te nemen in de huurovereenkomst, onder bepaling dat zodra de Warmtewet niet meer van toepassing is op de warmtelevering, alleen nog de servicekostenregelgeving van toepassing zal zijn. De Warmtewet schrijft immers niet voor dat er een separate leveringsovereenkomst moet worden aangegaan; de huurovereenkomst mag mede fungeren als warmteleveringsovereenkomst.

4. **Gevolgen voor de afrekening van warmtelevering**

De herziening van de Warmtewet zal ook gevolgen hebben voor de afrekening van de warmtelevering door verhuurders. Om te beginnen zullen de maximumprijzen uit de Warmtewet niet meer van toepassing zijn.

Ook het in de Warmtewet opgenomen uitgangspunt dat het een leverancier is toegestaan om voor al zijn warmtenetten één gelijk tarief vast te stellen – waarbij een verlieslijdende exploitatie van het ene net dus mag worden gecompenseerd met een winstgevend exploitatie van een ander warmtewet – is dan niet langer van toepassing.

Op basis van de huidige uitleg door de huurcommissie van de servicekostenregelgeving, welke uitleg tot doel heeft zo veel als mogelijk is bij de werkelijke verbruikskosten van de individuele huurder aan te sluiten, betekent dit dat verhuurders die zijn overgestapt op één gelijk warmtetarief voor al hun huurders weer terug zullen moeten naar één tarief per complex.

Heet hangijzer in het kader van de afrekening van de warmtelevering is daarnaast het doorbelasten van de kosten van onderhoud en afschrijving van de collectieve warmteinstallatie in de warmteafrekening.

De systematiek van de (maximum) tariefstelling van de Warmtewet gaat uit van het doorbelasten van alle kosten die voortvloeien uit de warmtelevering in de warmteafrekening. Dat is de reden waarom veel verhuurders na invoering van de Warmtewet deze kosten uit de huurprijs hebben gehaald en hebben ondergebracht in het tarief van de warmtelevering.

Dit is ook in lijn met de aanpassing van het woningwaarderingssysteem zoals die bij invoering van de Warmtewet heeft plaatsgevonden, waardoor de maximale huurprijsgrens voor

⁸ Brief d.d. 28 februari 2018 Plv directeur Energie-uitdagingen 2020 namens Ministerie van Economische Zaken en Klimaat aan Aedes, kenmerk DGETM-E2020 / 18024371, bijlage bij *Kamerstukken II 2017/18, 34723, 28*.

⁹ Deze algemene voorwaarden zijn te vinden op: www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/warmtewet/algemene-voorwaarden-warmtelevering-beschikbaar.html.

woningen waarin door de verhuurder ook warmte wordt geleverd is verlaagd (zie artikel 11 Warmtebesluit).

De huurcommissie staat het doorbelasten van de kosten van onderhoud en afschrijving van de collectieve warmte-installatie in de warmteafrekening (vooralsnog) niet toe op basis van haar interpretatie van de servicekostenregelgeving, waarbij zij ervan uitgaat dat het hier om een onroerende aanheerigheid gaat die onderdeel dient te zijn van de huurprijs (zie artikel 7:233 BW).

De reeds genoemde brief gaat ook op dit punt in. De wetgever zou, bij invoering van de Warmtewet, de wijze waarop de kosten van de levering van warmte in rekening behoren te worden gebracht principieel anders hebben beoordeeld. Warmtelevering wordt (voortaan) als een specifiek product gezien waarbij de onderdelen die nodig zijn voor warmtelevering moeten worden toegerekend aan de warmteprijs. De onroerende zaken¹⁰ die nodig zijn voor de productie en levering van warmte maken in die visie geen deel uit van de gehuurde woning als zodanig, ondanks dat deze onroerende zaken onderdeel uitmaken van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

Dit nieuwe inzicht werkt volgens de brief door in andere wetgeving, zoals het huurrecht. Wezenlijk gevolg daarvan zou zijn dat een verhuurder op basis van deze nieuwe inzichten alle kosten die hij maakt in het kader van de levering van warmte mag doorberekenen in de kosten voor de warmtelevering (en dus buiten de huurprijs), waaronder de kosten voor onderhoud en afschrijving van collectieve warmte-installaties. Dit mag volgens de brief ook op basis van de huurrechtelijke servicekostenregelgeving als kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of als servicekosten.

In de brief wordt erop gewezen dat deze gewijzigde inzichten juist ook aanleiding zijn geweest tot aanpassing van de maximale huurprijsgrens in het woningwaarderingssysteem voor woningen waarin door de verhuurder ook warmte wordt geleverd. Het woningwaarderingssysteem wordt om die reden bij herziening van de Warmtewet niet (weer) aangepast.

Overigens heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in een debat met de Tweede Kamer naar aanleiding van de brief aan Aedes aangegeven de mogelijkheid om de kosten van onderhoud en afschrijving van collectieve warmte-installaties door te berekenen in de servicekosten op te willen nemen in het Besluit servicekosten.¹¹ Deze toezegging suggereert dat de minister meent dat dit op grond van de huidige wetgeving dus (toch) niet is toegestaan en het blijkbaar nodig is om de regelgeving aan te passen, waar in de brief aan Aedes nu juist werd gesteld dat een

speciale regeling niet nodig zou zijn, omdat dit ook reeds op grond van het huidige huurrecht mogelijk is.

Zou het toch niet mogelijk zijn om de kosten van onderhoud en afschrijving van collectieve warmte-installaties op basis van het huidige huurrecht in de servicekosten door te belasten, dan rijst de principiële vraag of aanpassing van het Besluit servicekosten toereikend zou zijn om deze wijziging door te voeren, of dat dan niet (ook) het Burgerlijk Wetboek moet worden aangepast. Zou een collectieve warmte-installatie kwalificeren als een onroerende aanheerigheid in de zin van artikel 7:233 BW, dan zou aanpassing van het Burgerlijk Wetboek nodig zijn om te bewerkstelligen dat een dergelijke installatie niet meer onder deze definitie van woonruimte valt en dus ook niet meer onderdeel dient te zijn van de huurprijs conform artikel 7:237 lid 2 BW. Een aanpassing van het Besluit servicekosten – een algemene maatregel van bestuur – zou dan niet volstaan om het Burgerlijk Wetboek – een wet in formele zin – te wijzigen. In het kader van de introductie van de energieprestatievergoeding (EPV) heeft vanuit deze achtergrond ook een dergelijke aanpassing van het Burgerlijk Wetboek plaatsgevonden, door het toevoegen van artikel 7:237 lid 4 BW.

Of een collectieve warmte-installatie (nog) dient te worden gekwalificeerd als een onroerende aanheerigheid in de zin van artikel 7:233 BW zou echter ter discussie kunnen worden gesteld. Zo zijn er talloze voorbeelden van dergelijke installaties die vanuit één complex, of vanuit een externe locatie, meerdere complexen van warmte voorzien. Kwalificeert een dergelijke installatie, die geen onderdeel uitmaakt van het complex waarin de door deze installatie verwarmde woning is gelegen, dan wel als onroerende aanheerigheid van deze woning? Dit vraagstuk valt echter buiten het bestek van deze bijdrage.

Op basis van de visie zoals die is uiteengezet in de brief aan Aedes behoeven verhuurders die na invoering van de Warmtewet de kosten voor de warmtelevering – waaronder de kosten van onderhoud en afschrijving van de installatie – hebben overgeheveld van de huur naar de warmteafrekening dit niet terug te draaien na de herziening van de Warmtewet.

Daarbij dient dus echter wel nadrukkelijk de kanttekening te worden geplaatst dat het doorbelasten van deze kosten in de afrekening van de warmtelevering ook onder het huidige recht – bij gelijktijdige toepasselijkheid van de Warmtewet en de servicekostenregelgeving – reeds in de uitspraken van de huurcommissie en van kantonrechters ter discussie staat.

Indien de Warmtewet na wijziging niet meer van toepassing zal zijn op de afrekening van warmte, zal de grond voor het separaat doorbelasten van deze kosten door verhuurders nog discutabeler worden (in ieder geval zolang er geen sprake is van een wijziging van het Burgerlijk Wetboek en/of het Besluit servicekosten).

Interessant is dan ook om te bezien hoe na kennisname van deze brief de huurcommissie en kantonrechters met dit

¹⁰ De brief spreekt een aantal keren bij abuis van onroerende goederen.

¹¹ Kamerstukken II 2017/18, 28325, 171, p. 19.

vraagstuk zullen omgaan. De huidige uitspraken gaan voornog (merendeels) uit van de (oude) lijn dat de kosten van onderhoud en afschrijving onderdeel dienen te zijn van de (kale) huurprijs (op basis van artikel 7:237 lid 2 BW en artikel 7:233 BW).¹² Wordt deze lijn voortgezet, dan zouden verhuurders die conform de aanpassing van het woningwaarderingssysteem hun huur hebben verlaagd tussen de wal en het schip vallen. Zij kunnen hun huurprijs niet meer naar boven bijstellen omdat het woningwaarderingssysteem niet wordt aangepast, en zij kunnen de kosten van onderhoud en afschrijving dan ook niet in de kosten van warmtelevering doorbelasten zolang er geen sprake is van een wijziging van het Burgerlijk Wetboek en/of het Besluit servicekosten.

5. Overige relevante wijzigingen voor verhuurders

Nog enkele andere onderdelen van de herziening van de Warmtewet die voor verhuurders van belang zijn, worden hierna kort op een rij gezet.

5.1 Bepalingen met eisen aan de wijze van meten blijven wel van toepassing voor verhuurders en VvE's

Artikel 8 (leden 2-4, 6, 7 en 9) en artikel 8a Warmtewet blijven ook na wijziging van de Warmtewet van toepassing voor verhuurders en VvE's. Deze artikelen hebben betrekking op de eisen die worden gesteld aan de wijze waarop de geleverde warmte (zo individueel mogelijk) wordt gemeten. Hiermee is (deels) de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED) in het Nederlandse recht geïncorporeerd.¹³ Deze artikelen moeten op die grond op de levering van warmte door verhuurders en VvE's van toepassing blijven.

In artikel 8 lid 9 Warmtewet wordt zelfs nog een nieuwe verplichting geïntroduceerd (die dus ook voor verhuurders zal gaan gelden): in een gebouw waarin meerdere ruimtes worden verwarmd middels een centrale installatie dient de leverancier de hoeveelheid warmte te meten die de centrale installatie produceert.

5.2 Verplichtingen voor gebouweigenaar

Artikel 3d Warmtewet introduceert een nieuwe speler in de Warmtewet: de gebouweigenaar, die eigenaar is van het in pandig leidingstelsel dat wordt gebruikt voor het leveren van warmte. Dit kan ook een verhuurder zijn, aan wiens huurders door een derde warmte wordt geleverd, via het in pandig leidingstelsel in het gebouw waarvan de verhuurder eigenaar is, bijvoorbeeld bij stadsverwarming. Artikel 3d Warmtewet bepaalt dat een gebouweigenaar dat in pandig leidingstelsel, en de individuele aansluiting van de verbruiker

hierop, deugdelijk dient te onderhouden en mee dient te werken aan een verzoek van de leverancier tot afsluiting. Hieraan wordt gekoppeld dat indien zich een compensatieverplichting voordoet als gevolg van een ernstige storing in het in pandig leidingstelsel, de leverancier weliswaar dient te compenseren aan de verbruiker, maar de leverancier deze compensatie vervolgens op de gebouweigenaar kan verhalen.

Kortom, verhuurders kunnen als gebouweigenaar toch nog worden geconfronteerd met een compensatieverplichting. Wel voorziet dit artikel er specifiek in dat gebouweigenaar en leverancier hier andersluidende afspraken over kunnen maken, gekoppeld aan de afspraak dat de leverancier ook verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van het in pandig leidingstelsel. Het verleggen van deze onderhoudsverplichting zal voor veel gebouweigenaren wenselijk zijn.

5.3 Nieuwe definitie verbruiker

De herziening van de Warmtewet introduceert in artikel 1 ook een nieuwe definitie van verbruiker. Hieronder vallen niet meer alleen (klein)verbruikers met een individuele aansluiting van onder de 100 kilowatt, maar ook verbruikers met een centrale aansluiting van boven de 100 kilowatt, die op hun beurt doorleveren aan kleinverbruikers, die tevens hun huurder zijn, of aangesloten zijn bij hun VvE. Doelstelling hiervan is te voorkomen dat aan verhuurders of VvE's met een aansluiting van meer dan 100 kilowatt door een leverancier te hoge tarieven in rekening worden gebracht, die vervolgens doorberekend worden aan de afnemers. Na herziening zullen verhuurders die warmte afnemen middels een aansluiting die groter is dan 100 kilowatt en deze warmte vervolgens doorleveren aan hun huurders zich dus op de (tarief)bescherming van de Warmtewet kunnen beroepen.

6. Conclusie

De voorgenomen herziening van de Warmtewet heeft grote gevolgen voor verhuurders: zij zullen (nagenoeg) niet meer onder de Warmtewet vallen. De afrekening van de geleverde warmte zal weer (alleen) onder het huurrechtelijke regime van de servicekostenregelgeving kunnen plaatsvinden.

Huurders met wie sinds invoering van de Warmtewet een leveringsovereenkomst is aangegaan, zullen zich op de Warmtewet willen blijven beroepen. Verhuurders zullen die leveringsovereenkomst juist willen beëindigen.

Verhuurders blijven te maken houden met de Warmtewet. Niet alleen omdat de artikelen 8 en 8a Warmtewet op verhuurders van toepassing blijven, maar ook omdat voor verhuurders in hun hoedanigheid van gebouweigenaar nieuwe verplichtingen worden geïntroduceerd. Daar staat tegenover dat verhuurders bij aansluitingen van meer dan 100 kilowatt ook zelf een beroep kunnen gaan doen op de (tarief)bescherming van de Warmtewet.

Het doorbelasten van de kosten van onderhoud en afschrijving van de collectieve warmte-installatie in de warmteafrekening blijft een heet hangijzer. Op basis van de Warmtewet is dit toegestaan, maar de huurcommissie staat dit

¹² Het bespreken van deze jurisprudentie valt buiten het bestek van deze bijdrage, maar voorbeelden van uitspraken zijn: Rb. Den Haag 15 februari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:1513 en Rb. Rotterdam 18 november 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8645.

¹³ 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).

(vooralsnog) niet toe op basis van haar interpretatie van de servicekostenregelgeving.

Op basis van de visie zoals die uiteen is gezet in de brief geschreven namens het Ministerie van Economische Zaken aan Aedes behoeven verhuurders die na invoering van de Warmtewet de kosten voor de warmtelevering – waaronder de kosten van onderhoud en afschrijving van de installatie – hebben overgeheveld van de huur naar de warmteafrekening dit niet terug te draaien na de herziening van de Warmtewet.

Het doorbelasten van deze kosten in de afrekening van de warmtelevering staat echter onder het huidige recht – bij gelijktijdige toepasselijkheid van de Warmtewet en de servicekostenregelgeving – reeds ter discussie. Het laatste (rechterlijk) woord is daar nog niet over gezegd. Indien de Warmtewet na wijziging niet meer van toepassing zal zijn op de afrekening van warmte, lijkt de grond voor het doorbelasten van deze kosten voor verhuurders enkel discutabeler te worden. Dat geldt zoveel te meer indien een collectieve warmte-installatie kwalificeert als onroerende aanheerigheid en er (nog) geen sprake is van een wijziging van het Burgerlijk Wetboek en/of het Besluit servicekosten.