

Van de Warmtewet naar de Wet collectieve warmte: Wat zijn de gevolgen voor VvE's

In 2014 is de Warmtewet van kracht geworden. Vooral in de eerste jaren hadden veel VvE's met een collectieve verwarmingsinstallatie een moeizame relatie met deze wet. VvE's werden geconfronteerd met nieuwe taken, verplichtingen en kosten en daarnaast was de Warmtewet op onderdelen strijdig met het VvE-recht.¹ Daarom werd de Warmtewet in 2019 aangepast. VvE's werden uitgezonderd van de meeste taken en verplichtingen waaraan een warmteleverancier moet voldoen. Dat bracht rust voor veel VvE's. Maar, de huidige Warmtewet staat aan de vooravond van een grootschalige herziening. Het wetsvoorstel 'Wet collectieve warmte' (Wcw) wordt op dit moment behandeld in de Eerste Kamer. In dit artikel wordt toegelicht wat de Wcw betekent voor VvE's.

In het kort: Aanleiding en doel van de Warmtewet en de Wcw

Het oorspronkelijke doel van de Warmtewet was consumentenbescherming.² De gebruiker van warmte moest beschermd worden tegen de monopolistische positie van de leverancier en dat werd vormgegeven door tariefbescherming, leveringszekerheid en toezicht door de ACM. In de Wet collectieve warmte komen deze doelstellingen terug, maar het hoofddoel van de Wcw is de groei en de verduurzaming van collectieve warmtesystemen. De gemeente krijgt in dat kader de regie waar- en door wie een collectieve warmtevoorziening wordt gerealiseerd.³

De Wcw in de Tweede Kamer en de stand van zaken in het wetgevingsproces

De Wcw is juni 2024 aangeboden aan de Tweede Kamer. In die versie van het wetsvoorstel hadden VvE's net als in de huidige Warmtewet een uitzonderingspositie, in die zin dat VvE's zijn uitgezonderd van de meeste taken en verplichtingen die op een regulier Warmtebedrijf rusten.⁴ Toch had de wetgever tot dat moment onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere positie van VvE's in relatie tot nieuwe aspecten van de Wcw.

De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) heeft diverse knelpunten onder de aandacht gebracht.⁵

¹ Zie het artikel *De VvE en de Warmtewet: een ongelukkige combinatie*, 2014, te raadplegen op www.baxadvocaten.nl.

² Kamerstukken II, 2010/11, 32 839, nr. 3, p. 1.

³ Kamerstukken II, 2023/24, 36 576, nr. 3, p. 5 en 7.

⁴ Kamerstukken II, 2023/24, 36 576, nr. 3, p. 90.

⁵ WMANL, *VvE's aansluiten op een Warmtenet: een dringende behoefte aan eenvoud*, 2025, te raadplegen op wmanl.nl.

Uiteindelijk heeft de Tweede Kamer een aantal amendementen en moties aangenomen ter verbetering van de positie van VvE's in de Wcw.⁶ Het wetsvoorstel Wcw is op 3 juli 2025 aangenomen in de Tweede Kamer en wordt dit najaar behandeld in de Eerste Kamer. In dit artikel worden de gevolgen voor VvE's van de huidige versie van de Wcw kort en bondig omschreven.

Verboden om warmte te leveren: "Tenzij"

Ter invulling van de regierol van de gemeente, verbiedt de Wcw de levering van warmte aan kleinverbruikers zonder aanwijzing van een warmtebedrijf door de gemeente. Op dat verbod bestaan uitzonderingen.⁷ Voor VvE's zijn de volgende uitzonderingen het meest relevant.

- Levering van warmte door een VvE met een collectief warmtesysteem aan hoogstens 20 kleinverbruikers. Eenvoudig omschreven gaat het om kleine collectieve systemen van VvE's waar maximaal 20 (woon)appartementen op aangesloten zijn (artikel 1.2 lid 1 sub d Wcw).
- Doorlevering van warmte door een VvE aan haar leden. Eenvoudig omschreven gaat het om VvE's met een centrale aansluiting op stadswarmte, die de warmte doorleveren aan de leden van de VvE. Hiervoor geldt het maximum van 20 verbruikers niet (artikel 1.2 lid 1 sub f Wcw).

Als een VvE het voornemen heeft om warmte te leveren aan meer dan 20 kleinverbruikers (dus in praktijk aan meer dan 20 appartementen), dan is de VvE verplicht om dit te melden bij de gemeente. De VvE krijgt een vrijstelling van het verbod voor de duur van 30 jaar als het appartementengebouw buiten een warmtekavel ligt (zie artikel 4.1 Wcw).

Een warmtekavel is een door de gemeente vastgesteld gebied waarvoor een Warmtebedrijf is aangewezen door de gemeente. Het is in dat geval de bedoeling dat het Warmtebedrijf in dat gebied een Warmtenet aanlegt en zoveel mogelijk gebouwen in dat gebied van (duurzame) warmte zal voorzien.

Als het appartementengebouw binnen een warmtekavel ligt, dan dient de VvE ontheffing te vragen van het verbod op levering van warmte (artikel 4.2 Wcw). De gemeente kan ontheffing weigeren als het aangewezen Warmtebedrijf aannemelijk heeft gemaakt dat zij door de ontheffing:

- geen redelijk rendement kan maken
- de tarieven voor de resterende verbruikers significant verhoogd moeten worden.

⁶ Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer, 36576, 3 juli 2025:

https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20250703/stemmingsoverzicht_tweede_kamer/document3/f=/vmorkkwklnx7.pdf.

⁷ Artikel 1.2 Wcw, versie 3 juli 2025.

De VvE is verplicht om een significante wijziging van de levering van warmte aan de gemeente te melden en eventuele voorschriften die zijn verbonden aan de vrijstelling of ontheffing na te leven. Wijzigingen van de warmtelevering of tekortkomingen kunnen in dit kader leiden tot intrekking of wijziging van de vrijstelling of ontheffing.

VvE's die bij ingang van de Wcw al warmte leveren aan meer dan 20 verbruikers (20 appartementen) zijn verplicht dit uiterlijk binnen een half jaar na inwerkingtreding van de Wcw bij de gemeente te melden. Deze VvE's worden geacht een ontheffing als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 Wcw verkregen te hebben (zie artikel 13.13 Wcw). Een ontheffing heeft een duur van 20 of 30 jaar.⁸

Samengevat: een VvE mag zonder ontheffing of vrijstelling van de gemeente:

- warmte leveren aan maximaal 20 verbruikers (appartementen); en
- warmte van een warmtebedrijf doorleveren aan haar leden.

Voor warmtelevering aan meer dan 20 verbruikers (leden) heeft de VvE vrijstelling of ontheffing nodig. VvE's met een bestaande collectieve warmtevoorziening worden geacht een ontheffing te hebben, mits zij zich tijdig melden bij de gemeente. Voor een schematische weergave zie het schema aan het slot van dit artikel.

In alle gevallen waarin de VvE (bevoegd) warmte levert aan haar leden, moet de VvE aan enkele verplichtingen voldoen.⁹ Samengevat zijn dit de 'meetverplichting' en de 'factureringsverplichting'.¹⁰

Meetverplichting

Uitgangspunt is, dat een VvE de door haar geleverde warmte meet met een individuele warmtemeter per appartement. Op basis daarvan verdeelt de VvE de kosten onder haar leden. Als dat technisch onhaalbaar is of financieel niet redelijk is mogen de kosten worden gebaseerd op individuele warmtekostenverdelers die het warmteverbruik van elke radiator meten. Als dat ook niet kan dan mag een kostenverdeelsystematiek worden gehanteerd.

Factureringsverplichting

De VvE dient bij het doorbelasten van de kosten aan haar leden, bepaalde informatie periodiek te verstrekken.

⁸ Let hierbij op de overgangsregeling in artikel 13.25 Wcw.

⁹ Zie artikel 1.2 lid 2 Wcw en artikel 4.6 Wcw waarin de artikelen 2.37 en 2.41 t/m 2.43 op VvE's van toepassing worden verklaard.

¹⁰ Voor een meer uitgebreide beschouwing over de meetplicht zie het artikel: *Streep door meetplicht*.

Warmtewet voor VvE's?, 2024, te raadplegen op www.baxadvocaten.nl.

Verplichtingen gebouweigenaar

Artikel 2.48 Wcw voorziet in de situatie dat een Warmtebedrijf een warmtenet aanlegt in een appartementengebouw. De gebouweigenaar (waaronder in de Wcw ook de VvE wordt verstaan) is verplicht medewerking te verlenen aan een verzoek van het Warmtebedrijf om toegang tot het gebouw voor:

- onderhoud aan het warmtenet en afleversets
- afsluiting van een gebruiker van het Warmtenet.

In de praktijk werd dit onderwerp reeds contractueel vastgelegd tussen een leverancier en een VvE, maar met dit artikel is de medewerkingsplicht van de VvE wettelijk verankerd.

Op deze plek moet ook worden verwezen naar artikel 7.1 lid 6 en lid 7 Wcw. Daarin is kort omschreven geregeld dat bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat tarieven kunnen worden gesplitst in een eigenaarsdeel (lees in dit kader een VvE-deel) en een gebruikersdeel. Hierbij kan worden gedacht aan splitsing van eenmalige aansluitkosten en periodieke vastrechtkosten.¹¹

De VvE krijgt een aanbod van een Warmtebedrijf om aan te sluiten op een Warmtenet: → Verruiming bevoegdheden VvE

Samengevat voorziet de Wcw in een stappenplan waarin staat hoe een warmtebedrijf een aanbod moet doen aan gebouweigenaren voor aansluiting op een warmtenet.¹² Voor VvE's betekent dit een uitdaging, omdat de vergadering van eigenaars een besluit moet nemen over het aanbod. Sterk samengevat is voor een besluit tot aansluiting op een Warmtenet meestal een minimale opkomst (quorumvereiste) en een zogenoemde gekwalificeerde meerderheid vereist. Daarnaast is het op basis van de huidige regelgeving de vraag of een VvE bevoegd is om over alle aspecten te beslissen. Immers, bepaalde aspecten kunnen in de bevoegdheidssfeer van individuele eigenaren of de gemeenschap van eigenaren liggen.

Daar komt bij dat VvE's in een fuik belanden als een gemeente besluit dat de betreffende wijk op termijn wordt afgekoppeld van het aardgas in het kader van de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (Wgiw).¹³ Immers, als het VvE's niet lukt om naar een warmtenet of een alternatieve warmtevoorziening over te stappen, dan ontstaat er een probleem tegen de datum waarop de afsluiting van het gas in de betreffende wijk is voorzien. Dat is niet alleen een probleem voor de betrokken VvE's, maar ook voor de gemeente en de netbeheerder.

¹¹ Zie ook artikel 7.22 Wcw voor kleine collectieve systemen.

¹² Zie artikel 2.25 e.v. Wcw.

¹³ Zie wet 'Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie' met nummer 36.387.

Kortom, het is ingewikkeld voor VvE's om adequaat te reageren op een aanbod van een Warmtebedrijf. De wetgever heeft dit probleem onderkend. Hoofdstuk 8 Wcw regelt in essentie dat de VvE bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen Warmtebedrijf te sluiten of (zelf) op andere wijze in collectieve warmte te voorzien wanneer de vergadering van eigenaars daartoe besluit. Let wel, deze bevoegdheid geldt alleen als het appartementengebouw in een wijk ligt die door de gemeente is aangewezen in de zin van de Wgiw. Dit zijn dus wijken waar – zo is het dan de bedoeling – binnen 8 jaar geen gas meer is.

De door de Wcw aan VvE's toegekende bevoegdheid is niet absoluut. Als de VvE een aanbod van een Warmtebedrijf ontvangt, dan hebben de VvE-leden een termijn van 2 maanden om aan de VvE en het warmtebedrijf kenbaar te maken geen aansluitovereenkomst te willen. Als het technisch en financieel realistisch is dat de betreffende eigenaren geen aansluiting krijgen, dan worden zij niet gebonden aan een aansluitovereenkomst. De beoordeling ligt in eerste instantie bij het Warmtebedrijf (zie artikel 8.1 en 8.2 Wcw).

De kosten en schulden die voortvloeien uit aansluitovereenkomsten worden verdeeld over de appartementseigenaren namens wie de VvE de overeenkomsten heeft gesloten. De betreffende eigenaren dragen ieder een gelijk deel van de kosten, tenzij in het splitsingsreglement een andere verdeling is bepaald (artikel 8.3 Wcw). Voorts zijn de leden van de VvE verplicht om in brede zin mee te werken aan de uitvoering van de werkzaamheden (artikel 8.4 Wcw).

Hoofdstuk 8 Wcw is in grote lijn eveneens van toepassing als een VvE besluit tot:

- aansluiting op een klein collectief warmtesysteem (artikel 8.5 Wcw)
- aansluiting op een systeem voor maximaal 10 appartementen, dan wel doorlevering (artikel 8.6 Wcw)
- het realiseren van een eigen collectieve warmtevoorziening (8.7 Wcw).

Let wel, in alle gevallen moet het gaan om een gebouw dat binnen een Warmtekavel ligt.

Dat de Wcw regelt dat de VvE in bevoegd is om een besluit te nemen over aansluiting op een collectieve warmtevoorziening ingeval het appartementengebouw binnen een warmtekavel ligt geeft VvE's een betere basis om adequaat te kunnen reageren op het feit dat op termijn geen gas beschikbaar is voor de verwarming van het appartementengebouw. Punt van aandacht blijft dat de besluitvorming onnodig moeizaam kan verlopen door quorumvereisten en de vaak benodigde gekwalificeerde meerderheid. Dit knelpunt wordt momenteel in het kader van de *VvE-Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen* behandeld.¹⁴

¹⁴ Voor een meer uitgebreide beschouwing over besluitvorming zie: R. Brinkhuijsen e.a., *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst' Het ontwerp-wetsvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu 2020, hoofdstuk IV.

Tot slot

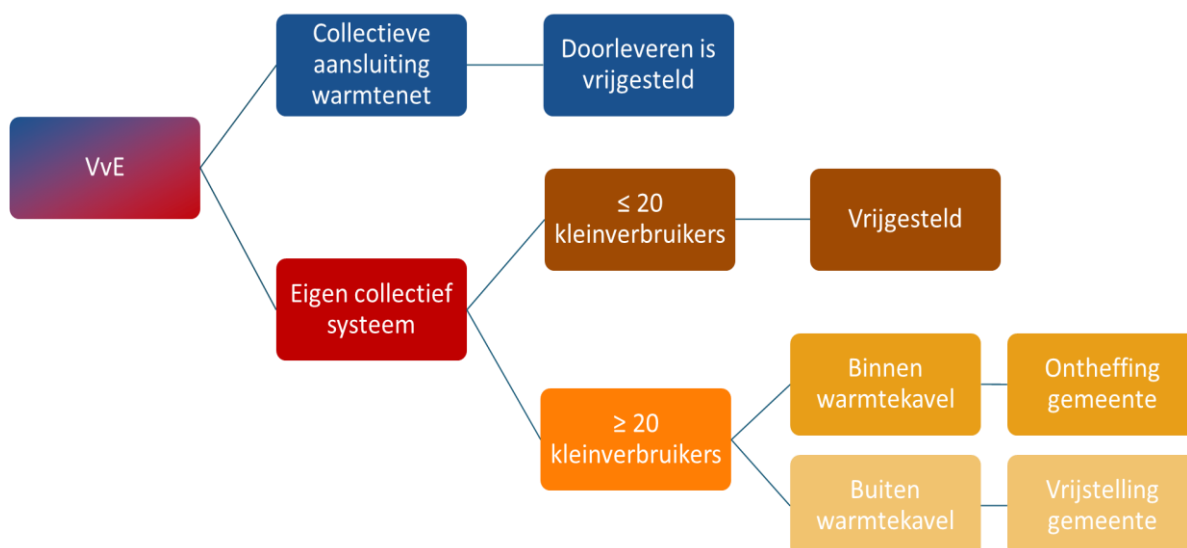
De taken en verplichtingen die voortvloeien uit de Warmtewet komen grotendeels terug in de Wcw zoals deze aan de Eerste Kamer is aangeboden. Daarnaast krijgen VvE's te maken met een aantal nieuwe taken en verplichtingen. Naar verwachting zullen veel VvE's te maken krijgen met de Wcw, mede omdat de overheid aanstuurt op een grote groei van het aantal warmtenetten.¹⁵ Ongetwijfeld zal dit tot de nodige problemen leiden, maar verwacht mag worden dat VvE's en warmtebedrijven na verloop van tijd hun weg zullen vinden. Net zoals dat na inwerkingtreding van de Warmtewet gebeurde.

WMANL, 10 november 2025

Voor overleg over de inhoud van document kunt u contact opnemen met:

Tom Gilsing – BAX Advocaten en Mediators – t.gilsing@baxadvocaten.nl – 0314 375500

- Schematische weergave bevoegdheid tot warmtelevering door VvE



¹⁵ Zie onder meer de brief van de Minister van Klimaat en Groene Groei van 7 oktober 2024, KGG / 87666542.