

Ministerie van Economische Zaken

Appartementsrecht
Bouwrecht
Huurrecht
Vastgoedrecht
Verenigingsrecht

Arnhem 8 augustus 2016
Inzake Internetconsultatie Herziening Warmtewet
E-mail t.gilsing@rijssenbeek.nl
Uw ref

Geachte heer, mevrouw,

Graag maakt Rijssenbeek Advocaten gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het Wetsvoorstel Herziening Warmtewet.

Onze reactie ziet op de reikwijdte van het wetsvoorstel en het gebruik van de woorden ‘*vereniging van eigenaren*’.

De reikwijdte van de wet met betrekking tot VvE’s en coöperatieve verenigingen.

Uit de Memorie van Toelichting begrijpen wij dat VvE’s worden uitgezonderd van de Warmtewet, ook wanneer een deel van de appartementen in het complex wordt verhuurd. De huurder wordt dan beschermd op grond van het huurrecht.

De formulering van artikel 1a lid 1 veroorzaakt naar ons oordeel echter enige verwarring over het antwoord op de vraag of de uitzondering daadwerkelijk ook betrekking heeft op VvE’s waar een deel van de appartementen wordt verhuurd. Het artikel luidt:

“1. Deze wet is van toepassing op levering van warmte aan verbruikers, met uitzondering van levering van warmte door een leverancier die:

(...)

b. tevens de vereniging van eigenaren of coöperatieve vereniging is waarbij de verbruiker aan wie warmte geleverd wordt is aangesloten.”

De verwarring vloeit voort uit het laatste deel van het artikellid: *“waarbij de verbruiker aan wie warmte wordt geleverd is aangesloten.”* Uit de tekst volgt niet eenduidig waar het woord ‘aangesloten’ op ziet.

Postbus 1219
6801 BE Arnhem
Velperweg 35-1
6824 BE Arnhem
T (026) 443 42 49
F (026) 445 90 54
info@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl

Bankier:
ABN•AMRO Bank
53 56 84 533
t.n.v. Stg derdengelden
Rijssenbeek Advocaten
IBAN:
NL96ABNA0535684533
BIC: ABNANL2A

BTW-nummer:
NL8074.38.972.B.01

Handelsregister:
Arnhem 09192489

Naar onze mening ziet het woord ‘aangesloten’ op de aansluiting op het warmtenet. Met die uitleg zijn alle VvE’s uitgezonderd.

In het artikel zou ook kunnen worden gelezen dat de uitzondering van de warmtewet alleen betrekking heeft op de situatie waarin de gebruiker als lid bij de VvE is aangesloten zoals bedoeld in artikel 5:125 lid 2 BW. Bij die uitleg zouden dus niet alle VvE’s zijn uitgezonderd van de Warmtewet, omdat huurders/niet-eigenaren geen lid (kunnen) zijn van de VvE.

Wij gaan er overigens vanuit dat de wetgever eerstgenoemde uitleg voorstaat. Indien dat juist is, kan het artikellid naar onze mening als volgt worden geformuleerd, waardoor het duidelijker en eenvoudiger leesbaar wordt:

1. Deze wet is van toepassing op levering van warmte aan gebruikers, met uitzondering van levering van warmte door een leverancier die:
(...)
b. tevens de vereniging van eigenaars of coöperatieve vereniging is waarbij de gebruiker een aansluiting heeft.

‘vereniging van eigenaren’

In artikel 1 en 1a van het wetsvoorstel wordt een vereniging van eigenaars aangeduid als ‘vereniging van eigenaren’. Dit is niet conform de wettelijke aanduiding zoals opgenomen in artikel 5:124 lid 1 BW, te weten: “vereniging van eigenaars”. Vandaar ook dat wij in voormeld voorstel tot wijziging deze aanduiding hebben aangehouden.

Afsluiting

Mochten er vragen zijn met betrekking tot deze reactie, dan kunt u contact opnemen met mr. Tom Gilsing en mr. Bram Mol.