

Wet collectieve warmte: nieuwe verplichtingen voor verhuurders en VvE's?

BLOG

17 augustus 2025 | door [Julian Schouten](#) en [Erwin Noordover](#)

Op 3 juli 2025 heeft de Tweede Kamer de Wet collectieve warmte ("Wcw") aangenomen. Deze wet vervangt de huidige Warmtewet en introduceert een samenhangend stelsel van regels voor productie, transport en levering van warmte. Met de herziening wil de wetgever de uitrol van collectieve warmte versnellen om zo een belangrijke bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Erwin Noordover en Julian Schouten bespreken de wet en de gevolgen daarvan voor verhuurders en VvE's.

Kern van de Wcw is het verbod om zonder aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders ("College") als warmtebedrijf warmte te leveren of te transporteren. Voor verhuurders en VvE's met eigen warmtesystemen kan dit verstrekende gevolgen hebben: zonder aanwijzing is levering in beginsel niet toegestaan. De wetgever heeft daarom uitzonderingen op dit verbod geformuleerd voor deze partijen, zoals een vrijstelling of ontheffing. Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden, waaronder in ieder geval een meldplicht.

In dit blog lichten we het verbod toe, bespreken we de vrijstelling en ontheffing voor kleine collectieve warmtesystemen en verhuurders en VvE's, en gaan we in op de praktische gevolgen voor de sector. Hierbij gaan we ook in op de verplichtingen voor bestaande kleine collectieve warmtesystemen en verhuurders en VvE's.

Kernverbod Wcw en rol warmtekavels

Verhuurders en VvE's met een eigen warmtesysteem hebben vaak twee opties. Ze kunnen ofwel zelf warmte transporteren en leveren aan hun huurders en leden, of zij besteden dit uit aan een derde partij. In de praktijk kiest men vaak voor uitbesteding, omdat het beheer van het warmtesysteem en de levering van warmte specialistische kennis vergen, die niet in huis is bij verhuurders en VvE's.

In artikel 1.2 Wcw is een generiek verbod opgenomen op levering of transport van warmte zonder aanwijzing van het College als warmtebedrijf. Een warmtebedrijf is een onderneming of warmtegemeenschap die zich bezighoudt met of voornemens is zich bezig te houden met het transport en de levering van warmte, met uitzondering van verhuurders en VvE's. Verhuurders en VvE's kunnen dus geen warmtebedrijf zijn in de zin van de Wcw, en kunnen alleen daarom al niet worden aangewezen als warmtebedrijf.

Derde partijen, die door een verhuurder of VvE worden ingeschakeld om warmte te leveren, voldoen doorgaans wel aan de wettelijke definitie van een warmtebedrijf, maar moeten daarnaast voldoen aan de voorwaarden om door het College te worden aangewezen. Zo moet meer dan 50% van de aandelen in handen zijn van een overheidslichaam en moet het warmtebedrijf eigenaar zijn van het warmtenet. Een aanwijzing is bovendien pas nodig als door het College een zogenoemd warmtekavel is vastgesteld. Een warmtekavel is een geografisch gebied waarbinnen één warmtebedrijf (het aangewezen warmtebedrijf) exclusief verantwoordelijk is voor het aanleggen, beheeren en exploiteren van een warmtenet. Voor gebieden zonder bestaande warmtevoorziening kan het College bij de inwerkingtreding van de Wcw nog geen warmtekavel hebben vastgesteld, omdat deze bevoegdheid pas met de inwerkingtreding van die wet ontstaat. Voor gebieden mét bestaande warmtevoorziening geldt dat zij op grond van art. 12.2, lid 6 Wcw automatisch als warmtekavel worden aangemerkt.

Om de praktische toepassing te vergemakkelijken, kent de Wcw vrijstellingen en ontheffingen van het verbod uit artikel 1.2. Voor verhuurders en VvE's zijn vooral twee situaties relevant:

1. Kleine collectieve warmtesystemen (Hoofdstuk 3 Wcw) –voor de situatie waarin het transport en de levering van warmte wordt uitbesteed aan een warmtebedrijf.
2. Verhuurders en VvE's (Hoofdstuk 4 Wcw) – voor de situatie waarin men zélf warmte levert aan huurders of leden.

Deze vrijstellingen en ontheffingen worden hierna besproken, waarbij ook het overgangsrecht voor bestaande verhuurders en VvE's wordt behandeld.

Kleine collectieve warmtesystemen

Een klein collectief warmtesysteem is een systeem dat voorziet in levering van warmte aan maximaal 1500 verbruikers, huurders of leden van een VvE, waarbij ook grootverbruikers tot het systeem kunnen behoren (art. 1.1 Wcw). Van een klein collectief warmtesysteem is ook sprake wanneer verhuurders of VvE's warmte doorleveren aan maximaal 1500 huurders of leden op basis van een overeenkomst met een warmtebedrijf.

Voor nieuwe kleine collectieve warmtesystemen geldt het volgende:

- Systeem buiten een warmtekavel (of als de warmtekavel nog niet is vastgesteld): het warmtebedrijf dat het systeem exploiteert, heeft een meldplicht bij het College en de Autoriteit Consument en Markt ("ACM"). De ACM beoordeelt vervolgens of een toets van organisatorische, technische en financiële bekwaamheid van het warmtebedrijf nodig is. Als de ACM positief besluit, of geen toets nodig acht, krijgt het warmtebedrijf 30 jaar vrijstelling van het op warmtelevering zonder aanwijzing door het College.
- Systeem binnen een warmtekavel: in dit geval is een formele ontheffingsaanvraag bij het College vereist, voorafgegaan door de melding bij de ACM en eventuele geschiktheidstoets.

Voor bestaande kleine collectieve warmtesystemen voorziet de Wcw in overgangsrecht. Artikel 13.12 Wcw bepaalt dat binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet een ontheffingsaanvraag moet worden ingediend. Weigering van de aanvraag kan alleen als het systeem niet als klein collectief warmtesysteem kwalificeert. Het overgangsrecht maakt daarbij geen onderscheid tussen de meldplicht/vrijstelling buiten een warmtekavel en de ontheffing binnen een warmtekavel; er moet altijd een ontheffing worden verleend.

Verhuurders en VvE's

Voor verhuurders, VvE's of vergelijkbare rechtsvormen die in een nieuwe situatie zelf warmte leveren aan huurders of leden, geldt een meldplicht bij het College (art. 4.1 Wcw). Uitzonderingen op deze meldplicht zijn er wanneer:

1. De levering en het transport van warmte beperkt blijven tot maximaal 20 natuurlijke personen of rechtspersonen, elk met een individuele aansluiting van maximaal 100 kW, die gezamenlijk warmte afnemen van hun verhuurder of VvE.
2. De verhuurder warmte doorlevert aan zijn huurder op basis van een overeenkomst met een warmtebedrijf.
3. De VvE warmte doorlevert aan haar leden op basis van een overeenkomst met een warmtebedrijf.

Verder geldt het volgende:

- Systeem buiten een warmtekavel (of als de warmtekavel nog niet is vastgesteld): na de hiervoor genoemde melding geldt automatisch een vrijstelling van 30 jaar voor het gebied waar geleverd wordt.
- Systeem binnen een warmtekavel: de verhuurder of VvE moet een aanvraag indienen voor een ontheffing. Het College kan de ontheffing verlenen voor minimaal 20 en maximaal 30 jaar en beslist uitsluitend afwijzend wanneer het aangewezen warmtebedrijf in het warmtekavel aannemelijk heeft gemaakt dat i) geen redelijk rendement behaald kan worden; of ii) de tarieven voor de resterende gebruikers significant verhoogd zullen moeten worden.

Voor verhuurders en VvE's die nu al warmte transporteren en leveren aan huurders en leden is voorzien in overgangsrecht. Volgens artikel 13.13 Wcw moeten verhuurders en VvE's die al warmte leveren binnen zes maanden na inwerkingtreding van de wet melding doen bij het College. Die melding geldt automatisch als een ontheffing voor 30 jaar.

Praktische gevolgen

Voor verhuurders en VvE's is het van belang om tijdig te bepalen hoe hun warmtesysteem is ingericht. Wanneer een derde partij het systeem exploiteert, is het derde hoofdstuk van de Wcw van toepassing, met als kern de meld- en/of ontheffingsplicht voor warmtebedrijven. Wanneer de verhuurder of VvE zelf warmte levert, is Hoofdstuk 4 Wcw relevant, waarbij de meldplicht centraal staat.

De inwerkingtreding van de Wcw is voorzien per 1 januari 2026. Vanaf dat moment moeten verhuurders en VvE's binnen zes maanden een melding doen bij het College. Voor kleine collectieve warmtesystemen geldt dat binnen diezelfde termijn een ontheffing moet worden aangevraagd. Het overgangsrecht bevat dus strikte termijnen: het niet tijdig melden of aanvragen van ontheffing kan ertoe leiden dat levering in strijd is met de wet. Een tijdige inventarisatie van de situatie per project of gebouw is daarom essentieel om zonder onderbreking warmte te kunnen blijven leveren en volledig te voldoen aan de nieuwe wettelijke eisen.

Dit blog werd gepubliceerd op [Vastgoedjournaal](#) en op de [website van NewGround Law](#).