

Memo

Gasleverancier, netbeheerder, woningcorporatie en huurder.

Situatie:

De CV-installatie is het eigendom van de verhuurder
De gasaansluiting tot en met de gasmeter is het eigendom van de netbeheerder (Liander, Exeexis, Stedin)
De huurder heeft een aansluitkontraat met de netbeheerder.
De huurder heeft een leverkontraat met een gasleverancier.
De huurder is vrij te kiezen met welke gasleverancier een kontraat wordt gesloten.
Via de gasleverancier wordt ook het aansluitkontraat met de netbeheerder afgesloten.
De gasleverancier int de kosten voor de netwerkbeheerder via de nota van de gasleverancier (netwerkbeheer)

De verhuurder

De verhuurder is verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud van de CV-installatie (ketel, leidingen en radiatoren) binnen de verhuurde woning..

De verhuurder heeft geen rol bij de keuze van een energie (gas, warmte)-leverancier of een netwerkbeheerder.

De huurder

De huurder stelt de verhuurder op de hoogte van storingen in de in pandige CV-installatie en verleent toegang tot de installatie voor onderhoud en herstel van storingen

De huurder is verantwoordelijk voor de betaling van de levering van gas en voor het beheer van de aansluiting door de netbeheerder.

De huurder beslist als enige of hij/zij een kontraat met een gasleverancier aangaat, wijzigt of beëindigt

De huurder beslist als enige of hij/zij een aansluiting op het gasnetwerk wil behouden of wil laten verwijderen.

De huurder beslist als enige of hij/zij een aansluiting op een warmtenetwerk wil en warmte wil afnemen.

De netbeheerder

De netbeheerder onderhoudt, vervangt of verwijdert 'zijn' gasaansluiting tot en met de gasmeter.

De netbeheerder verstrekt aan de gasleverancier van iedere huurder de verbruikisgegevens, zodat de gasleverancier de rekening kan opmaken voor de huurder.

De beëindiging van een leverkontraat.

Alleen huurders sluiten een kontraat met een gasleverancier af.

Alleen een huurder kan een kontraat met een gasleverancier beëindigen.

De verwijdering van een gasaansluiting

Alleen huurders hebben een aansluitovereenkomst met een netbeheerder.

Alleen huurders kunnen een aansluitovereenkomst met een netbeheerder beëindigen.

Een gasaansluiting mag wettelijk vanwege veiligheid niet langer dan 12 maanden ongebruikt zijn.

Als een huurder niet meteen bij beëindiging van de aansluitovereenkomst aan de netbeheerder verzoekt de gasaansluiting te verwijderen, neemt de netbeheerder na 12 maanden zelf het initiatief om dit te doen. Daarvoor is geen toestemming nodig van een huurder of een verhuurder. Ze worden uiteraard wel van de werkzaamheden voor de verwijdering van de aansluiting op de hoogte gesteld.

Wie mag een gasaansluiting verwijderen ?

Alleen de netbeheerder mag een gasaansluiting (tot en met de gasmeter) verwijderen.

Een verhuurder kan geen opdracht geven een gasaansluiting te verwijderen

Een verhuurder mag geen bedrijven inschakelen om een gasaansluiting te verwijderen.

Kan een woningcorporatie (verhuurder) een gasnetwerkaansluiting van een verhuurde woning laten verwijderen ?

Neen. De verhuurder is voor de gasnetwerkaansluiting geen kontrapartij.

De verhuurder is geen eigenaar van de gasnetwerkaansluiting.

Kan een woningcorporatie (verhuurder) een gasleverkontraat van een verhuurde woning opzeggen/wijzigen ?

Neen. De verhuurder is voor de levering van gas aan afzonderlijke woningen geen kontrapartij.

De huurder besluit als enige welke gasleverancier hij/zij wil opzeggen

Kan een verhuurder voor een woning een aansluitkontraat met een warmtenetbeheerder sluiten ?

Nee. Alleen een huurder kan met een warmtenetbeheerder een contract sluiten. Alleen de huurder is verantwoordelijk voor het betalen van de aansluiting op een warmtenet.

De verhuurder is geen contractpartij en betaalt daarom ook niet voor de aansluiting.

Kan een verhuurder voor een woning een levercontract met een warmteleverancier sluiten?

Nee. Alleen een huurder kan met een warmteleverancier een contract sluiten. Alleen de huurder is verantwoordelijk voor het betalen van de afgenomen warmte.

De verhuurder is geen contractpartij en betaalt daarom ook niet voor de afgenomen warmte.

De brochure van Woonwaarts

Woonwaarts heeft de huurder laten tekenen voor de volgende werkzaamheden (pagina 5):

- We halen de cv-ketel weg. We halen ook de rookgasafvoer en luchttoevoer weg die bij je cv-ketel horen;
- De gasaansluiting verdwijnt uit de meterkast;
- In de meterkast komt een afleverset. Een metertje in de afleverset bepaalt precies hoeveel warmte jij gebruikt. Je betaalt dus alleen voor wat jouw huishouden gebruikt;
- De afleverset wordt aangesloten op goed geïsoleerde aanvoer- en retourleidingen van het warmtenet. Die komen in de woning via de bergingen in de onderbouw en gaan dan verticaal omhoog.

ad1. Woonwaarts kan de CV-ketel niet weghalen zolang de afzonderlijke huurder een gaskontract met een gasleverancier heeft. Iedere huurder afzonderlijk besluit of en zo ja, wanneer hij/zij een contract met een gasleverancier wil beëindigen. De verhuurder heeft daar **niets** over te vertellen. Pas als een huurder een gaskontract heeft opgezegd kan hij/zij de verhuurder toestemming geven de CV-ketel te (laten) verwijderen

ad 2. Woonwaarts kan geen opdracht geven de aansluiting uit de meterkast te laten verwijderen. De enige geautoriseerde instantie is Liander, die de eigenaar is van de aansluiting en de meter. De opdracht tot verwijdering van de gasaansluiting en de meter moet komen van iedere huurder afzonderlijk, omdat iedere huurder afzonderlijk een contract heeft met Liander. De verhuurder heeft daarom hierover niets te zeggen..

ad 3. In de meterkast kan pas een afleverset worden geïnstalleerd als een huurder een aansluitcontract heeft met een warmtenetbeheerder. Iedere huurder bepaalt afzonderlijk of en zo ja, wanneer hij/zij een contract wil sluiten met een warmtenetbeheerder.

De verhuurder heeft hierover niets te zeggen.

Dat geldt evenzo voor de vraag of een huurder een levercontract wil en zo ja wanneer.

Ook daarover heeft de verhuurder niets te zeggen.

De afleverset is eigendom van de warmtenetbeheerder. Deze beslist wanneer, hoe en door wie een afleverset kan worden gemonteerd. De warmtenetbeheerder is de opdrachtgever voor deze werkzaamheden, niet de verhuurder.

ad 4. De aanvoer- en retourleiding zijn het eigendom van de warmtenetbeheerder. Deze bepaalt wanneer en hoe deze leidingen worden aangelegd. De warmtenetbeheerder is de opdrachtgever voor deze werkzaamheden.

De verhuurder heeft hierover niets te zeggen.

De brochure van Talis

Talis beperkt de tekst die betrekking heeft op het warmtenet tot 1 regel (pagina 6):

* We vervangen de CV-ketel voor een afleverset

De overwegingen bij Woonwaarts zijn onverkort van toepassing op deze ene regel van Talis.

Conclusie

De verhuurders Woonwaarts en Talis begeven zich op een terrein waarover zij geen zeggenschap hebben:

- een CV ketel kan pas verwijderd worden als de huurder daarom vraagt
- een gaslevercontract is de competentie van iedere afzonderlijke huurder en zijn/haar gasleverancier
- een gasaansluiting kan pas worden verwijderd uitsluitend door Liander op verzoek van iedere afzonderlijke huurder
- een afleverset kan alleen door de warmtenetbeheerder worden aangelegd op verzoek van een huurder
- de afname van warmte door een huurder kan pas plaatsvinden op het moment dat iedere afzonderlijke huurder daarvoor een contract met een warmteleverancier afsluit.

De verhuurders Woonwaarts en Talis hebben de huurders misleid door te suggereren dat zij als verhuurder zeggenschap zouden hebben over deze contracten en installaties.

De brochures en de voorlichting geven een juridisch volstrekt onjuist beeld van de rechten en de plichten van huurder en verhuurder.

De verhuurders Woonwaarts en Talis hebben een draagvlakmeting gehouden.

Voor de beschreven onderhoudswerkzaamheden is geen draagvlakmeting nodig, omdat de wet ervan uitgaat dat onderhoud (incidenteel, periodiek en grootonderhoud) nodig is om het verhuurde in overeenstemming te houden met de huurprijs. Daaraan moet de huurder medewerking verlenen.

Geen van de beschreven werkzaamheden valt in de categorie renovatie. (art. 220, lid 2 BW boek 7)

De wet voorziet alleen in een draagvlakmeting per complex, indien er sprake is van renovatie (art. 220, lid 3 BW boek 7) Omdat het hier niet om renovatie gaat had geen draagvlakmeting georganiseerd mogen worden.

De toepassing van een 70% norm is daardoor extra absurd, want alleen van toepassing per complex als er sprake is van renovatie. (art. 220, lid 3 BW boek 7) En dat is noch in Lankforst noch in Zwanenveld het geval.

Dat de (betekenisloze) uitslag vervolgens niet is vastgesteld per complex, maar op alle woningen gezamenlijk illustreert pijnlijk de ondeskundigheid van deze verhuurders en de ingeschakelde 'notaris'..

De handtekeningen die door de verhuurders Woonwaarts en Talis zijn 'verzameld' hebben dan ook geen enkele juridische betekenis.

Het is aan iedere huurder afzonderlijk te bepalen van welke energiedrager(s) hij/zij gebruik wil maken en met welke partij hij/zij daarvoor een contract wil sluiten.

De enige taak van de verhuurders is het verhuurde in goede bouwkundige staat te houden. Betrokkenheid van corporaties bij de verschaffing van nutsvoorzieningen is hen wettelijk expliciet verboden.

De gemeente Nijmegen doet er verstandig aan geen warmtenet aan te (laten) leggen waarvoor na realisatie geen afnemers blijken te zijn. De suggestie van Talis en Woonwaarts dat alle huurders in de betrokken complexen op basis van ondertekende 'accord' verklaringen en een 70% regel verplicht kunnen worden warmte van zo'n warmtenet af te nemen is misleiding van de Nijmeegse gemeenteraad.

drs. H. Schraven
Nijmegen

27-09-2024

Deze tekst is gebaseerd op:

Burgerlijk Wetboek boek 7

Woningwet art. 45

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (art. 21 en art 47b)

Regeling afsluitbeleid voor kleinverbruikers van elektriciteit en gas

Startmotorkader 2020

Website Enexis (dd. 26-09-2024)

Website Netbeheer Nederland (dd. 26-09-2024)

Website <https://www.mijnaansluiting.nl/> (dd. 26-09-2024)

Brochure Talis 'Zwanenveld Onderhoud en verduurzaming 453 woningen' dd. 28-02-2024

Brochure Woonwaarts 'Lankforst in Nijmegen' dd. januari 2024