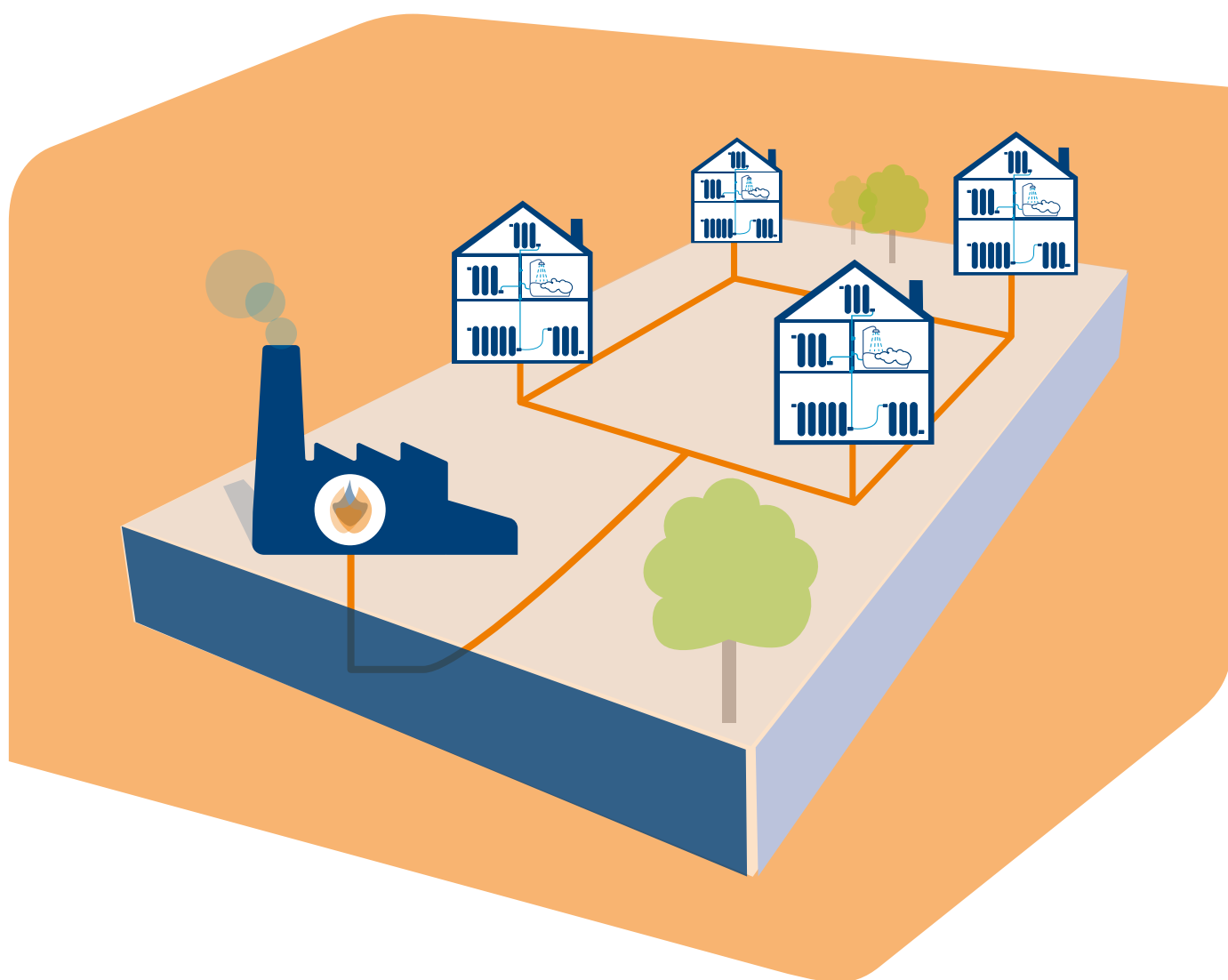


HANDREIKING AANSLUITEN OP WARMTENETTEN

MAART 2020



vereniging van
woningcorporaties



Dit rapport is geschreven door: Jasper Schilling, Pien van Berkel en Joram Dehens van CE Delft en Marco de Boer van VBTM Advocaten

Delft, CE Delft, maart 2020

Opdrachtgever: Aedes vereniging van woningcorporaties

INHOUD

1	INLEIDING	4
2	EEN CO2-NEUTRALE WARMTEVOORZIENING	5
	2.1 VERSCHILLENDE WARMTEOPTIES MOGELIJK	5
	2.2 BETROKKENHEID VAN MEERDERE PARTIJEN IN DE WARMTETRANSITIE	6
3	WARMTENETTEN	8
	3.1 TECHNIEK EN EIGENDOM	8
	3.2 HET WARMTENET, NU EN IN DE TOEKOMST	9
	3.3 HUURSECTOR IS DE STARTMOTOR	13
	3.4 DUURZAAMHEID VAN DE WARMTEBRON	13
	3.5 TOEKOMSTBESTENDIGHEID VAN WARMTENETTEN	15
	3.6 FINANCIERING	15
	3.7 WET- EN REGELGEVING BIJ WARMTEPROJECTEN	20
4	HET OPSTARTEN VAN EEN WARMTEPROJECT	23
	4.1 MATE VAN COMPLEXITEIT VAN HET PROCES	23
	4.2 JURIDISCHE COMPONENTEN	25
	4.3 AANDACHTSPUNTEN	26
	4.4 NIEUW WARMTENET	27
	4.5 BESTAAND NET	28
	4.6 HUURDERSBETROKKENHEID	29

1 INLEIDING

Nederland moet in 2030 minimaal 49 procent minder CO₂ uitstoten dan in 1990 en voor 2050 moet die uitstoot met 95 procent gedaald zijn. In het klimaatakkoord zijn hier afspraken over gemaakt. De Nederlandse woningcorporaties hebben afgesproken om in het project de Startmotor de komende vier jaar minimaal 100.000 woningen versneld van het aardgas af te halen. Dat gebeurt via twee routes: gecoördineerde aansluitingen op warmtenetten én gezamenlijke uitvraag van warmtepompen en isolatie.

Deze handreiking heeft als hoofddoel om woningcorporaties wegwijs te maken in het te volgen traject om bestaande woningen aan te sluiten op een warmtenet, en om de verschillende partijen die daarbij nodig zijn elkaar beter te laten begrijpen. De handreiking is echter zo opgesteld dat deze ook voor andere partijen die bij aansluiten op een warmtenet betrokken zijn een nuttige tool kan zijn.

Bij deze handreiking zijn ook voorbeeldovereenkomsten opgesteld voor de samenwerkingsovereenkomst en de exploitatieovereenkomst.

2 EEN CO₂-NEUTRALE WARMTEVOORZIENING

EEN CO₂-NEUTRALE WONINGVOORRAAD IN 2050

In 2013 is in het Energieakkoord afgesproken dat alle woningen in Nederland in 2050 CO₂-neutraal moeten zijn. Aedes heeft deze doelstelling overgenomen in de Woonagenda. Hierin is afgesproken dat alle corporaties een plan maken om hun woningbezit voor 2050 CO₂-neutraal te maken. In het Klimaatakkoord is deze ambitie overgenomen. Corporaties hebben hierbij in het plan de Startmotor afgesproken om aanvullend op de afspraken uit het Energieakkoord nog 100.000 woningen aardgasvrij(-ready) te maken.

2.1 VERSCHILLENDE WARMTEOPTIES MOGELIJK

Aansluiten op warmtenetten is één van de mogelijkheden om de warmtevoorziening in woningen te verduurzamen. Er zijn echter ook andere mogelijkheden. Hier staan we stil bij de verschillende mogelijkheden en de rol van de gemeente en netbeheerder bij het maken van een afweging tussen duurzame warmteopties.

AANPASSINGEN IN BIJNA IEDERE WONING

Een CO₂-neutraal woningbezit vraagt om aanpassingen in bijna iedere woning. De installaties die aardgas gebruiken (cv-ketel, geiser, gasfornuis) zullen plaats moeten maken voor andere installaties. Daarnaast zal een groot deel van de woningen in vergaande of minder vergaande mate moeten worden geïsoleerd. Welke aanpassingen in de installaties en de isolatie nodig zijn, hangt af van de warmtetechniek die in de warmtevraag van de woning gaat voorzien.

INDIVIDUELE EN COLLECTIEVE WARMTETECHNIKEN

Een warmtenet is een collectieve warmtetechniek; een of meerdere collectieve warmtebronnen verwarmen water dat via een buizensysteem naar de woningen wordt vervoerd. In de woning is enkel een afleverset nodig waar de aanvoer- en afvoerbuis van het warmtenet op worden aangesloten. Bij collectieve warmtetechnieken wordt een hele wijk of buurt aangesloten op dezelfde techniek.

Een warmtepomp is een individuele warmtetechniek. In elke woning wordt een aparte warmtepomp geïnstalleerd. Daarnaast wordt in de woning forse na-isolatie en een ander warmteafgiftesysteem (vloerverwarming, aangepaste radiatoren) toegepast.

KIEZEN TUSSEN WARMTETECHNIKEN

Om te kunnen bepalen of een warmtenet de aangewezen oplossing is voor het verwarmen van woningen in een gebied, is het allereerste belangrijk om vast te stellen of er een warmtebron aanwezig is die het warmtenet van voldoende duurzame warmte kan voorzien. Naast een warmtenet, zijn er ook andere opties waar de woningen gebruik van kunnen maken. Welke warmteoplossing het meest geschikt is, hangt samen met de energievraag van de woningen en met de aanwezige of geplande infrastructuur in een buurt of wijk (zie Figuur 1).

Figuur 1 De drie knoppen die gezamenlijk de optimale warmteoptie in een woning bepalen



Bron: CE Delft

Deze drie knoppen beïnvloeden elkaar. In een goed geïsoleerde woning is een elektrische warmtepomp bijvoorbeeld een logische keuze. Daarentegen hoeft de woning minder zwaar geïsoleerd te worden wanneer er verwarming op hoge temperatuur mogelijk is (bijvoorbeeld een warmtenetaansluiting of verwarming op groengas).

Voor woningcorporaties is de afweging van de mogelijke warmteopties een belangrijke vraag voor het strategisch voorraadbeleid. De *Startanalyse* van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) brengt in kaart wat de economische en duurzaamheidsgevolgen zijn van verschillende alternatieve warmtestrategieën op buurtniveau. Daarnaast zijn er andere tools, ontwikkeld door verschillende adviesbureaus, die gemeenten en woningcorporaties kunnen helpen met het oplossen van energievraagstukken. Een vergelijking van deze tools is [hier](#) te vinden.

Wanneer uit deze tools blijkt dat een warmtenet voor de woningen in een *gebied* een geschikte warmtetechniek is, kan verder worden gegaan met het nadenken over het aansluiten van concrete complexen op warmtenetten. Het is hierbij aan te raden om de gemeente hiervan op de hoogte te stellen, zodat zij hier in hun eigen warmteplannen rekening mee kunnen houden.

MEER INFORMATIE OVER WARMTEOPTIES

Bekijk de factsheets van de verschillende [warmtetechnieken](#).

2.2 BETROKKENHEID VAN MEERDERE PARTIJEN IN DE WARMTETRANSITIE ROL VAN DE NETBEHEERDER

De keuze voor een warmteoptie heeft implicaties voor de netbeheerder. Wanneer op grote schaal woningen overgaan op een elektrische warmtepomp, moet de netbeheerder het elektriciteitsnet in de wijk verzwaren om stroomstoring te voorkomen. Keuzes van netbeheerders kunnen echter ook leiden tot gevolgen voor woningeigenaren. Om te voorkomen dat partijen desinvesteringen moeten doen, is het noodzakelijk om deze afwegingen samen te bespreken. Zorg dan ook voor contact met je netbeheerder wanneer je verduurzamingsplannen concreet worden.

ROL VAN GEMEENTEN IN BEPALEN VAN WARMTE-INFRASTRUCTUUR

Bij het aansluiten op een warmtenet hebben gemeenten een bepalende rol. Gemeenten hebben in het klimaatakkoord een regierol gekregen voor het bepalen van de warmtevoorziening per wijk. Ze hebben een aantal instrumenten in handen waarmee zij aansluitingen op een warmtenet kunnen versnellen. In de toekomst krijgen gemeenten er mogelijk nog meer verantwoordelijkheden bij.

Beleid opstellen

Transitievisie Warmte

In de Transitievisie Warmte legt de gemeenteraad het tijdspad vast waarop wijken en buurten van het aardgas gaan. Uiterlijk 2021 heeft elke gemeente een Transitievisie Warmte voor de gehele gemeente. Inzet is dat de plannen van de gemeenten in de Transitievisies Warmte plannen optellen tot 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen die tot en met 2030 verduurzaamd worden.

Voor wijken die voor 2030 aardgasvrij worden, geven gemeenten per wijk het volgende aan:

- Hoeveel woningen en andere gebouwen geïsoleerd en/of aardgasvrij worden gemaakt.
- Welke alternatieve betaalbare, betrouwbare en duurzame energie-infrastructuren potentieel beschikbaar zijn.
- Welk van die alternatieven de laagste maatschappelijke kosten heeft.

Uitvoeringsplan per wijk

Waar in de Transitievisie Warmte de mogelijke warmte-alternatieven in beeld gebracht zijn, besluit de gemeenteraad in het uitvoeringsplan op wijk- of buurtniveau over de alternatieve energie-infrastructuur van een wijk. Dit gebeurt uiterlijk acht jaar voordat het gas daadwerkelijk afgesloten wordt. Bij keuze voor een collectief warmtesysteem zal de gemeente stappen moeten zetten zoals de vaststelling van een warmtekavel en de aanwijzing van een warmtebedrijf. Dit uitvoeringsplan biedt het kader waarbinnen gebouweigenaren, netbeheerders, warmtebedrijven, gemeente en andere partijen investeringsbeslissingen nemen.

Meer informatie

- zie uitwerking [klimaatakkoord](#) gebouwde omgeving.
- zie het programma [aardgasvrije wijken](#) voor meer informatie over de Transitievisie Warmte.

Verplichten

Warmteplan

Een gemeente kan een warmteplan opstellen waarmee woningen die in een aangewezen gebied nieuw worden gebouwd - of zwaar worden gerenoveerd - verplicht moeten aansluiten op een warmtenet. Hier mag enkel van worden afgeweken wanneer aangetoond wordt dat de alternatieve warmtevoorziening dezelfde energiezuinigheid en milieuwinst behaalt als aansluiting op een warmtenet. Het warmteplan geldt voor maximaal tien jaar.

Eisen bij gebiedsontwikkeling

Bij nieuwe gebiedsontwikkeling kan een gemeente aanvullende eisen stellen aan de energieprestatie van gebieden, of bepaalde eisen te stellen bij grondexploitatie. Wanneer een gemeente actief betrokken is bij projectontwikkeling, kan zij ook een aanbesteding of concessieverlening afgeven voor de realisatie van een warmtenet. Wanneer de gemeente grondeigenaar is kan zij ook privaatrechtelijk met een partij afspraken maken dat woningen worden aangesloten op een warmtenet. Dit kan echter niet worden afgedwongen.

Toekomstige rol

Nationaal wordt gewerkt aan een nieuwe Warmtewet. In een [brief aan de kamer](#) geeft de Minister aan dat er gewerkt wordt aan de bevoegdheid voor gemeenten om een warmtekavel vast te stellen. Dit kavel betreft een gebiedsafbakening waarbinnen zich wijken/gebouwen bevinden waarvoor de gemeente collectieve warmte overweegt. De gemeente krijgt hiernaast ook de bevoegdheid een warmtebedrijf aan te wijzen dat verantwoordelijk is voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet binnen dit kavel. Het is momenteel nog niet bekend hoe dit verder uitgewerkt zal worden.

AFSTEMMEN VAN PLANNEN VOOR AARDGASVRIJ

Bij het opstellen van de Transitievisie Warmte wordt gemeenten geadviseerd om samen op te trekken met belangrijke stakeholders, met in het bijzonder de netbeheerder en de woningcorporaties. Dit geldt beide kanten op: als een corporatie plannen heeft voor het verduurzamen van het bezit is het verstandig dat de gemeente dit weet, zodat zij deze mee kan nemen in haar planvorming.

3 WARMTENETTEN

De techniek van een warmtenet en de actuele ontwikkelingen. Hierna kijken we naar de duurzaamheid van warmtenetten en gaan we kort in op het vraagstuk van kostenverdeling en wettelijke regelgeving.

3.1 TECHNIEK EN EIGENDOM

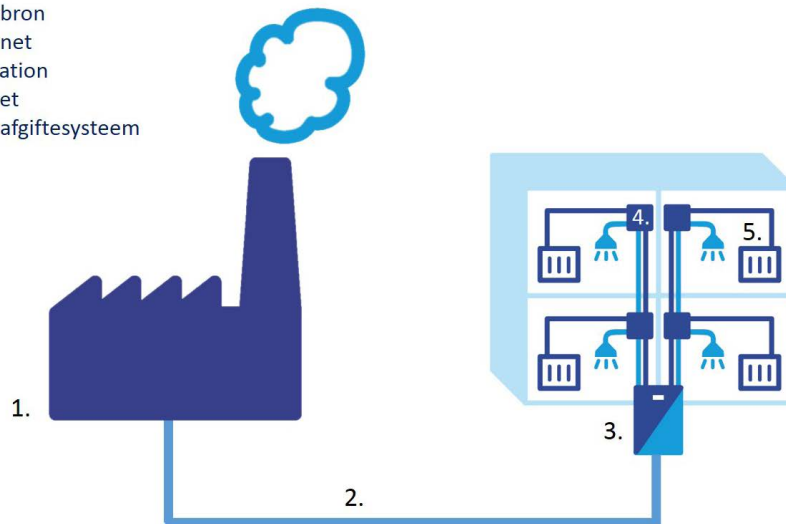
DE VIJF ONDERDELEN VAN HET WARMTENET

Een warmtenet wordt opgedeeld in vijf componenten die elk een verschillende functie vervullen:

1. De warmtebron, die de warmte voorziet.
2. Het warmtenet, dat warmte naar een woning brengt.
3. Een onderstation, dat de warmte overdraagt van het grotere warmtenet naar de leidingen binnen een gebouw.
4. Een afleverset, die de warmte overdraagt naar het interne warmteafgiftesysteem (de radiatoren) van de woning.
5. Het interne warmte-afgiftesysteem zoals radiatoren, vloerverwarming, etc., welke zorgen voor de uiteindelijke verwarming.

Figuur 2 Onderdelen van een warmtenet

1. Warmtebron
2. Warmtenet
3. Onderstation
4. Afleverset
5. Warmteafgiftesysteem

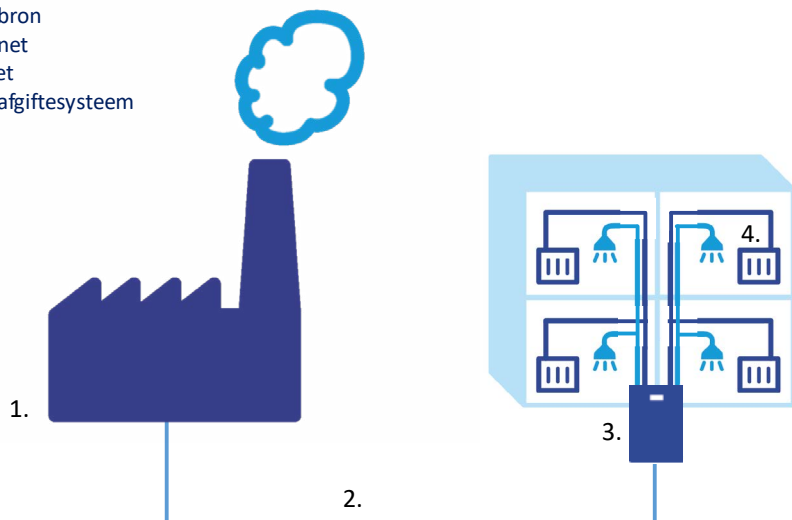


Bron: CE Delft

In sommige gevallen neemt een woningcorporatie zelf de warmte af van een warmteleverancier, en is er sprake van één centrale afleverset. Deze situatie is weergegeven in Figuur 3. Voor meer uitleg over de voor- en nadelen van deze twee varianten, zie [Tabel 4 in Paragraaf 4.1.](#)

Figuur 3 Onderdelen van een warmtenet bij een centrale afleverzet

1. Warmtebron
2. Warmtenet
3. Afleverzet
4. Warmteafgiftesysteem



Bron: CE Delft

Rolverdeling eigenaars van het warmtenet

Wie verantwoordelijk is voor de componenten van het warmtenet wordt bepaald door een functionele rolverdeling.

- warmteproducent: beheert de warmtebron;
- warmteleverancier: beheert de nettenstructuur, het onderstation en de afleverzet van de woning;
- gebouweigenaar: beheert het interne warmteafgiftesysteem (de radiatoren).

In de praktijk zijn de warmteleverancier en de warmteproducent vaak dezelfde partij.

Het warmtebedrijf is hierbij verantwoordelijk voor het warmtesysteem tot en met de afleverzet.

Het in pandige leidingwerk valt onder de verantwoordelijkheid van de corporatie. Ook in pandige kosten voor aanleg van het warmte-afgiftesysteem komt voor rekening van de corporatie.

Andere marktmodellen met splitsing tussen levering en netbeheer zoals gebruikelijk is bij elektriciteits- en gasnetten zijn ook mogelijk (zie '[Open warmtenetten](#)' in Paragraaf 3.2).

3.2 HET WARMTENET, NU EN IN DE TOEKOMST

OVERZICHT WARMTENETPROJECTEN

Op verschillende plekken in Nederland wordt gewerkt aan het uitbreiden en verduurzamen van bestaande netten, of het aanleggen van nieuwe warmtenetten. Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal aansluitingen voor de grootschalige warmtenetten in Nederland. Deze netten leveren jaarlijks meer dan 150 TJ aan warmte aan eindverbruikers. Naast deze grote warmtenetten waren er in 2016 zo'n 58.000 aansluitingen op kleine warmtenetten (< 150 TJ/jaar), goed voor zo'n 2,2 PJ aan warmte.

Tabel 1 Overzicht grootschalige warmtenetten (huidig en toekomstig)

Regio	Leverancier	Aantal aansluitingen (x 1.000)					
		2015	2016	2017	2018	2020	2023
Utrecht	Eneco	52,3	53,4	54,5	55,3	54,0	58,0
Rotterdam	Eneco en Vattenfall	52,1	52,7	53,4	54,4	57,2	65,6
B3-Hoek (glastuinbouw)	Eneco	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Den Haag	Eneco	4,8	5,3	5,5	6,0	9,0	13,8
Ypenburg	Eneco	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1
Amsterdam Zuid- en Oost	Vattenfall	15,5	16,1	17,7	19,0	25,7	33,0
Amsterdam Noord- en West	WestpoortWarmte	9,3	10,7	12,1	15,1	19,0	28,1
Almere	Vattenfall	48,9	49,4	50,2	51,6	52,9	57,1
Lelystad	Vattenfall	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8
Leidse regio	Vattenfall	8,3	8,5	8,8	9,0	9,7	10,2
Arnhem, Duiven en Westervoort	Vattenfall	13,8	14,1	14,5	15,2	16,8	17,7
Nijmegen	Vattenfall	3,8	4,3	5,2	5,8	6,1	9,9
Warmtenet Breda-Tilburg	Ennatuurlijk	33,9	34,3	34,6	35,2	36,3	38,4
Enschede	Ennatuurlijk	4,4	4,4	4,4	4,7	5,1	5,6
Helmond	Ennatuurlijk	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4
Eindhoven	Ennatuurlijk	1,0	1,8	2,3	2,4	2,8	4,0
Alkmaar	HVC	4,5	4,6	4,8	5,3	6,3	7,8
Dordrecht	HVC				1,2	2,2	3,7
Purmerend	SVP	25,8	25,8	25,9	26,3	27,7	29,0
		300,0	306,8	316,2	327,9	352,2	403,3

Bron: CBS, *Warmtemonitor 2017*

LAGER TEMPERATUURNIVEAU VAN TOEKOMSTIGE WARMTENETTEN

Momenteel leveren de meeste warmtenetten warmte op hoge temperatuur tussen de 70 en 90°C. In de toekomst zal er steeds meer overgegaan worden op warmtenetten met een lagere temperatuur (40-55°C) of benutting van warmte uit retourleidingen (cascadering). In dit laatste geval wordt warmte maximaal benut.

Bij deze netten zijn de energieverliezen bij transport lager, wat de efficiëntie van warmtenetten vergroot. Bovendien komen ook andere warmteleveranciers in beeld, zoals restwarmte uit schaatsbanen, oppervlaktewater, zonneboilers, et cetera. Door de lagere temperatuur kan er wel minder warmte vervoerd worden door de warmteleiding. Om toch evenveel warmte te vervoeren zijn er daarom dikkere leidingen nodig. Ook is het eventueel nodig om het warmte-afgiftesysteem in de woning aan te passen (andere radiatoren of vloer/wandverwarming), en is extra aandacht nodig voor woningisolatie en ventilatie. Een warmtenet met temperaturen onder de 55°C is niet geschikt voor directe levering van warm tapwater in verband met risico op legionella. Warm tapwater moet los, via een boiler of warmtepomp worden geproduceerd. Bekijk het [beknopte overzicht van te nemen maatregelen](#).

Voor meer informatie over de technische voor- en nadelen van lage temperatuur warmtenetten lees de rapportage [Wegwijs in warmte](#) van Platform 31, Infinitus & Rebel.

MOGELIJKE BRONNEN WARMTENETTEN

Warmtenetten vervoeren water dat opgewarmd wordt door middel van een warmtebron. Warmtebronnen met een hoge temperatuur kunnen bijvoorbeeld geothermie of restwarmte uit de industrie zijn. Bij een lagetemperatuurwarmtenet kan bijvoorbeeld restwarmte uit koel- en vrieshuizen en datacenters gebruikt worden, maar ook omgevingswarmte zoals (afval)water. De [warmteatlas](#) geeft voor heel Nederland een overzicht van de verschillende warmtebronnen en potenties.

WKO-systemen

Warmte- en koudeopslag (WKO) is een manier om warmte of koude op te slaan in de bodem. Warmte wordt onttrokken aan een bron (zoals de lucht of het oppervlaktewater) en opgeslagen in een watervoerende laag in de bodem tussen 0-250 m diep. Zo een net kan meerdere woningen of complexen van warmte voorzien. Hierdoor ontstaat een WKO-net. WKO-netten zijn lagetemperatuurwarmtenetten en kunnen zowel warmte als koude leveren. Deze netten zijn mogelijk in gebieden met een grote dichtheid in zowel warmte- als koudevraag. Dit zijn bijvoorbeeld locaties met woningen met een warmtevraag en utiliteitsbouw met ruimtekoelingsvraag, zoals kantoren of een ziekenhuis. De woningen moeten voor toepassing van deze techniek wel goed geïsoleerd zijn.

De geschiktheid van de ondergrond voor het toepassen van WKO-systemen is terug te vinden in de [WKO-tool](#).

OPEN WARMTENETTEN

De huidige warmtenetten hebben veelal één eigenaar die ook de warmte levert, en één warmtebron.

Op dit moment zijn er meerdere partijen die een voorkeur uitspreken om warmtenetten open te ontwikkelen, en opwek, distributie en levering van warmte te scheiden. Er zijn twee mogelijkheden voor dit soort open warmtenetten:

1. Een net in eigendom van één partij die de warmte levert aan de gebouwen, maar waarop meerdere producenten hun warmte kunnen invoeren.
2. Een net in eigendom van een onafhankelijke partij waarop meerdere warmteleveranciers actief zijn. Dit volgt het systeem van gas- en elektriciteitsnetten, met een beheerder van het net, en verscheidene leveranciers die hierover warmte leveren aan verschillende afnemers.

In de Warmtewet is een warmteleverancier verplicht om het gesprek aan te gaan met partijen die aangeven interesse te hebben om warmte te leveren (zie voor meer details de [Warmtewet 2019](#)). De eerste optie wordt hierbij dus ondersteund. Over verscheidenheid van leveranciers en netbeheerders, optie 2, zijn er landelijk geen afspraken opgesteld. In een kamerbrief over de plannen voor de Warmtewet 2 staat gesteld dat de open warmtemarkt zoals bij gas- en elektriciteitsnetten niet aannemelijk wordt gevonden. Splitsing in de warmtemarkt levert geen positieve bijdrage aan betaalbaarheid, want wettelijke regelgeving waarborgt de betrouwbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid bij integrale levering van de warmte door één leverancier. Lokaal blijft er echter veel aandacht voor de ontwikkeling van volledig open warmtenetten.

De huidige warmtenetten hebben veelal één eigenaar en de warmte wordt voornamelijk geleverd door middel van één warmtebron, zie Figuur 4.

Figuur 4 De rolverdeling in de huidige warmtemarkt. NB: Nuon heet inmiddels Vattenfall

	Aansluitingen (x1.000)	Bron	Transport	Distributie	Leverancier
Rotterdam Noord	53,1	AVR uni per	Eneco	Eneco	Eneco
Rotterdam Zuid		AVR Shell	*Warmtebedrijf Rotterdam	NLON Eneco	NLON Eneco
Utrecht	52,8	Eneco	Eneco	Eneco	Eneco
Almere	49,0	NLON	NLON	NLON	NLON
Amer Warmtenet	32,5	RWE	ennatuurlijk	ennatuurlijk	ennatuurlijk
Purmerend	25,9	Stadsverwarming Purmerend	Stadsverwarming Purmerend	Stadsverwarming Purmerend	Stadsverwarming Purmerend
Amsterdam ZO	15,5	NLON	NLON Eneco	NLON	NLON
Arnhem-Duiven	13,9	AVR	NLON	NLON	NLON
Nijmegen		of ARN BV	Firan	NLON	NLON
Ypenburg	10,1	uni per	Eneco	Eneco	Eneco
Amsterdam NW	10,0	aeb	NLON	NLON	NLON
Leiden	8,3	uni per	NLON	NLON	NLON
Helmond	6,4	ennatuurlijk	ennatuurlijk	ennatuurlijk	ennatuurlijk
Enschede	6,3	Twence	ennatuurlijk	ennatuurlijk	ennatuurlijk
Den Haag	3,6	uni per	Eneco	Eneco	Eneco
Alkmaar	1,5	HVC	HVC	HVC	HVC
Hengelo	0,6	AkzoNobel	ennatuurlijk	Firan	ennatuurlijk
Zaanstad	2,5	ENGIE	ENGIE BIOFORTE	Firan ZNSTD	ENGIE
Ede	20	MPD	MPD	MPD NLON	MPD NLON

Bron: Presentatie, Rollen in de waardeketen van warmte, Liander, 2019

Een open warmtenet, met splitsing tussen netbeheer en warmtelevering, maakt de prijsstelling van de verschillende kostenonderdelen transparanter. Zaanstad beschikt over het eerste open warmtenet waarbij de rollen van producent, netbeheerder en uiteindelijke leverancier gescheiden zijn. Het net van Rotterdam Zuid is een ander type voorbeeld van een open netwerk in die zin dat het gevoed wordt door verscheidene warmtebronnen, een onafhankelijke partij de transport van bron naar de stad op zich neemt, en energiebedrijven de levering en distributie van warmte naar de woningen oppakken.

MEER INFORMATIE

- SEO (2018) Belang bij [splitsing in de warmtemarkt](#)
- RVO (2019) [Warmtemonitor 2017](#)

3.3 HUURSECTOR IS DE STARTMOTOR

Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, Energie Nederland en de warmtebedrijven hebben in het klimaatakkoord afgesproken om zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de Startmotor huursector. Deze partijen hebben met elkaar de ambitie om tot en met 2022 minimaal 100.000 woningen aardgasvrij(-ready) te maken. Dit zal gebeuren door aansluiting op warmtenetten of met behulp van warmtepompen. Veel corporatiewoningen liggen in dichtbevolkte gebieden met dichte bebouwing en sommige reeds in de buurt van bestaande warmtenetten. Warmtenetten bieden daarmee voor de periode van de Startmotor een grote kans.

NU STARTEN

De toenemende aandacht voor een aardgasvrije CO₂-neutrale gebouwde omgeving brengt de ontwikkeling van warmtenetten in een stroomversnelling. In het Klimaatakkoord is vastgesteld dat gemeenten uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte opstellen om te komen tot een wijkgerichte aanpak naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Wanneer de Transitievisie Warmte van de gemeente en de visie van de corporatie overeenkomen, kunnen deze elkaar gaan versterken. Het is daarom slim om als corporatie actief bij te dragen aan de Transitievisie Warmte. Hiervoor is het nodig dat er een beeld is van de voorkeurstechiek voor aardgasvrij bezit.

Ook vanuit de Startmotor is de ambitie om snel te starten. Om dit proces te versnellen worden er afspraken gemaakt tussen AEDES en de warmtebedrijven in het Startmotor Kader.

3.4 DUURZAAMHEID VAN DE WARMTEBRON

Voor gemeenten en woningcorporaties is de duurzaamheid van een warmtebron een belangrijk onderwerp. Een warmtenet kan verschillende bronnen hebben. Veel bestaande netten zijn aangesloten op grote gasgestookte installaties, afvalverbrandingsinstallaties of restwarmte uit energiecentrales. Hiernaast zijn er in Nederland diverse projecten voor biomassa centrales (verbranden van biomassa) en geothermie (warmte uit de diepe ondergrond) in ontwikkeling. Al deze bronnen hebben verschillende milieueffecten.

DEFINITIE VAN EEN DUURZAME WARMTEBRON

Wanneer corporaties woningen aansluiten op warmtenetten met het doel CO₂-neutraal te worden, moeten zij de zekerheid hebben dat warmtenetten op den duur duurzaam zijn.

In het kader van de Warmtewet is een standaardmethodiek opgesteld om de duurzaamheid van warmtebronnen te berekenen. De *Warmteregeling* verplicht warmteleveranciers om vanaf 2020 in hun bestuursverslag te rapporteren over hun warmtenetten en de duurzaamheid van de geleverde warmte. De berekeningswijze dient te gebeuren door een door het Rijk vastgesteld model.

De informatie in het bestuursverslag bevat in ieder geval:

- de gebiedsafbakening voor het warmtenet;
- het aantal en type warmtebronnen waarmee het warmtenet wordt gevoed;
- het aantal en type verbruikers aangesloten op het warmtenet;
- de CO₂-emissie in kg per eenheid geleverde warmte in GJ;
- de primaire fossiele energie-inzet per eenheid geleverde warmte;
- het aandeel hernieuwbare warmte in de geleverde warmte, en de mate waarin het warmtenet voldoet aan de definitie voor efficiënte stadsverwarming en -koeling volgend uit Europese wet- en regelgeving.

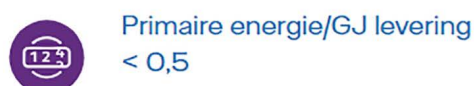
Zie [Figuur 5](#) voor een voorbeeld van zo'n rapportage.

Figuur 5 Voorbeeld CO₂-rapportage: Warmte-etiket warmtenet Rotterdam

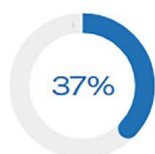
Rotterdam



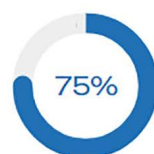
Milieuresultaten ⓘ



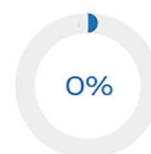
Hernieuwbare energie



Warmteverlies



CO₂-reductie t.o.v. HR gasketel



Aandeel restwarmte

Bron: [Vattenfall](#)

Wanneer het bestuursverslag van een warmteleverancier nog niet is gepubliceerd, is het ook mogelijk om de duurzaamheid van een net te vergelijken middels het equivalent opwekkingsrendement (EOR). De warmteleverancier kan de EOR vastleggen in een kwaliteitsverklaring. Deze verklaringen zijn voor veel warmtenetten terug te vinden in een openbare [database van Bureau CRG](#) of op te vragen bij de warmteleverancier.

AFSPRAKEN OVER TOEKOMSTIGE VERDUURZAMING VAN WARMTEBRONNEN

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt dat warmtebedrijven voor de woningen die aangesloten zijn of worden op een warmtenet, een gemiddelde CO₂-reductie realiseren van 70% in 2030 ten opzichte van een huidige cv-ketel op aardgas.

De minister van EZK is voornemens om in de Warmtewet 2.0 eisen aan de verduurzaming van collectieve warmtesystemen op te nemen. Op deze manier wordt uitwerking gegeven aan de doelen uit het Klimaatakkoord en kan gewaarborgd worden dat warmtenetten in 2050 CO₂-neutrale warmte leveren.

RELATIE MET ENERGIEPRESTATIE

Het equivalent opwekkingsrendement (EOR) mag gebruikt worden in het berekenen van de Energie Prestatie Coëfficiënt ofwel EPC. Dit wordt gedaan via de zogenaamde energiemaatregelen op gebiedsniveau (EMG). Het aansluiten op een warmtenet levert over het algemeen een behoorlijk voordeel op voor de EPC van een woning, en daarmee mogelijk een labelstap.

De methodiek om de EOR op te nemen in het bepalen van een EPC is een zaak voor experts. Algemene informatie over de methodiek is terug te vinden op de [website van RVO](#). De Energie-Index (EI) met specifieke EOR mag alleen gebruikt worden voor prestatieafspraken, niet voor de huur(punten). Hiervoor moet de EI zonder kwaliteitsverklaring worden gebruikt.

MEER INFORMATIE OVER DUURZAAMHEID VAN WARMTENETTEN

- Lees de [brief van minister Wiebes](#) over de voortgang van het wetstraject Warmtewet 2.0.
- Bekijk de [EMG-verklaringen](#).

3.5 TOEKOMSTBESTENDIGHEID VAN WARMTENETTEN

Bij warmtenetten wordt een nieuwe infrastructuur aangelegd in de verwachting dat deze nog vele decennia warmte zal transporteren. Het is daarom van belang voor de zekerheid van het warmtenet dat de warmtelevering voor langere tijd gegarandeerd is. Wanneer een warmtenet wordt gevoed door restwarmte, is het belangrijk te waarborgen dat de restwarmtebron in te toekomst beschikbaar blijft, of dat er betrouwbare alternatieve warmtebronnen aanwezig zijn. Een woningcorporatie heeft geen verantwoordelijkheid voor dit vraagstuk, dit is een taak van de warmteleverancier. In de praktijk hechten zowel corporaties als gemeenten belang aan de maatschappelijke risico's van de toekomstbestendigheid van een warmtenet. Gemeente en corporatie kunnen hierin samen optrekken.

3.6 FINANCIERING

In veel warmteprojecten is het rondkrijgen van de financiering een uitdagende opgave. Vaak is het lastig om overeenstemming te krijgen over de verdeling van de financiële kosten en baten van een project. Hier wordt kort ingegaan op het algeheel rendement van warmtenetten in Nederland en de verschillende kostencomponenten van een warmtenet.

FINANCIËEL RENDEMENT EN INVESTERINGSRISICO EN WARMTENETTEN

In 2018 hadden warmteleveranciers een gemiddeld rendement op hun project van 6,8 procent volgens de rendementsmonitor warmteleveranciers 2017-2018. Dit overstijgt het door de overheid bepaalde redelijk rendement dat tussen de 5,2 en 6,6 procent zou moeten liggen. Zo een rendement kan worden behaald op het beheer van *bestaande* netten. De investeringsrisico's van warmtenetten zijn namelijk hoog. Het belangrijkste investeringsrisico is of er voldoende warmte wordt afgeleverd nadat de warmteleiding in de grond ligt.

Het investeringsrisico bij het aanleggen van een warmtenet kan worden verlaagd door zekerheid te geven dat er woningen worden aangesloten. Dit kan middels een warmteplan van de gemeente, of helder vastgelegde afspraken tussen partijen in het project. Woningcorporaties kunnen met hun grote verspreide massa aan gebouwen vaak een cruciale rol vervullen in het zorgen voor voldoende zekerheid in de vraag.

KOSTENCOMPONENTEN IN HET WARMTENET

Wanneer een woning wordt aangesloten op een warmtenet zijn er vijf verschillende kostencomponenten, namelijk:

1. Eenmalige bijdrage in de aansluitkosten (BAK).
2. Vaste kosten (vastrecht).
3. Huur afleverset.
4. Meetkosten.
5. Kosten voor de warmte (G).

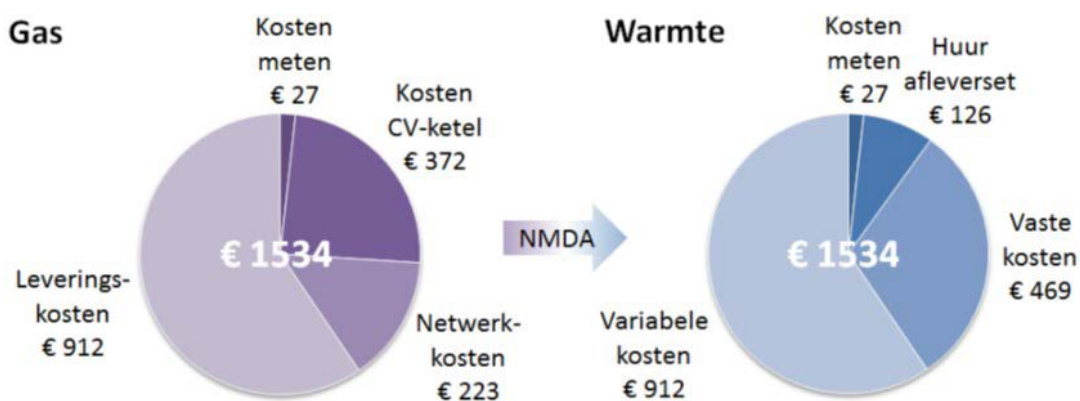
Tarieven

De tarieven voor deze kostencomponenten worden (deels) geregeld in de Warmtewet, en vastgesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM). De Warmtewet is ingevoerd om consumenten te beschermen tegen te hoge prijzen voor verwarming en warm water, onacceptabele storingen en niet-transparante leveranciers. Sinds 1 januari 2020 zijn de maximumtarieven die in rekening mogen worden gebracht onder meer afhankelijk van het temperatuurniveau van de geleverde warmte.

NIET MEER DAN ANDERS

De Warmtewet stelt een aantal maximumtarieven vast die een warmteleverancier in rekening mag brengen aan zijn afnemers. De wet gaat daarbij niet uit van de daadwerkelijk gemaakte kosten maar van een abstracte situatie. Dit is de situatie van de bewoner van een woning met een gasgestookte cv-ketel. Uitgangspunt van de Warmtewet is dat de bewoner die warmte geleverd krijgt niet meer betaalt dan de bewoner van een woning met gasgestookte cv-installatie. Het zogenaamde Niet-Meer-Dan-Anders-beginsel (NMDA). Uitgangspunt is bij de vaststelling van de tarieven steeds de eigenaar van de woning. De Warmtewet maakt geen onderscheid tussen tarieven voor eigenaren en voor huurders. Het gaat hier dus om een gemiddeld tarief. De daadwerkelijke kosten van de warmteleverancier kunnen hoger of juist lager liggen. De referentie van de gasgestookte cv-ketel is in het kader van de energietransitie ongelukkig, zo vindt ook de Minister. Het is de bedoeling in Warmtewet 2.0 een nieuwe tariefsystematiek te introduceren. De ACM heeft het Niet-Meer-Dan-Anders-beginsel als volgt toegelicht¹.

Figuur 6 Niet-meer-dan-anders (NMDA)/gasreferentie



- De kosten betreffen die van een doorsnee huishouden (incl. 21% BTW).
- Kosten CV-ketel: jaarlijkse afschrijvingskosten en onderhoud (all-in service contract).
- Netwerkkosten gas: vastrecht, capaciteitstarief en periodieke aansluitvergoeding.
- Leveringskosten gas: inclusief energiebelasting en opslag duurzame energie.
- Variabele kosten warmte: op basis van 35 GJ per jaar.

Bron: Presentatie ACM voor Tweede Kamer briefing op 19 februari 2020.
Let op: dit zijn maximumtarieven.

WARMTENET MET HOGE TEMPERATUUR

De meeste bestaande warmtenetten leveren warmte met een temperatuur die voor de huurder voldoende is om de woning te verwarmen en zijn warmtapwater te bereiden. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig. In tabel 2 gaan we kort in op de verschillende kostencomponenten.

De maximale tarieven die in deze tabel genoemd worden zijn gebaseerd op de maximaal door de ACM toegestane tarieven voor 2020. Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd.

¹ Remko Bos, directeur Energie van de ACM, leverde een bijdrage aan een briefing in de Tweede Kamer op 19 februari 2020 middels [deze slides](#).

Tabel 2 Kostencomponenten hoge temperatuur warmtenet en hun maximale tarieven

Kostencomponent	Omschrijving	Maximaal door ACM toegestaan tarief (d.d. 2020)
<i>Aansluitkosten²</i>	Enmalige kosten voor het aansluiten van een woning op een warmtenet. Deze kosten worden betaald door de gebouweigenaar.	De maximale tarieven voor aansluitkosten zijn €4.510,73 wanneer de afstand tot het bestaande warmtenet minder dan 25 meter is. Bij langere afstanden mag maximaal €180,74 per meter in rekening worden gebracht.
<i>Vaste kosten (vastrecht)</i>	Kosten voor het gebruik van de aansluiting en het transport.	Maximaal €469,17 per aansluiting per jaar (voor ruimteverwarming en warm tapwater).
<i>Huur afleverset</i>	De afleverset is in eigendom van de warmteleverancier. Voor het gebruik van deze afleverset worden huurkosten in rekening gebracht. Wie deze betaalt is afhankelijk van de vorm van warmtelevering.	Basistarief individuele afleverset: €126,19 Basistarief collectieve afleverset: €2.881,86
<i>Meetskosten</i>	Kosten om de meterstanden op te nemen. Deze worden separaat in rekening gebracht.	Maximaal €26,63 per aansluiting per jaar.
<i>Kosten voor warmte</i>	Kosten voor het gebruik van een GJ warmte. Bedrag wordt in rekening gebracht bij de bewoner.	Maximaal €26,06 per GJ.

WARMTENET MET LAGE TEMPERATUUR

Het kenmerk van deze installaties is dat lauw water aan de bewoner wordt geleverd dat de bewoner zelf opwarmt voor ruimteverwarming of warmtapwater. In dat geval mag alleen een vastrecht in rekening worden gebracht, à €261,03 per jaar. Wanneer de verhuurder zorgdraagt voor het opwarmen van het lauw water mag een gigajouletarief in rekening worden gebracht. Dit tarief mag niet in rekening worden gebracht wanneer de huurder de kosten van het bijverwarmen zelf betaalt.

Indien de installatie ook koeling levert mag jaarlijks een vastrecht aan de huurder in rekening worden gebracht, €236,80 tarief 2020. Het verbruik van koeling mag niet aan de huurder in rekening worden gebracht.

AANSLUITBIJDRAGE

Een belangrijk tariefcomponent is de eenmalige bijdrage in de aansluitkosten. Deze bijdrage is door de ACM gemaximaliseerd. Echter, in bepaalde gevallen vindt een warmteleverancier de aansluitbijdrage niet hoog genoeg om de kosten voor de aanleg van het warmtenet uit te voldoen. De minister heeft hierover tijdens de behandeling van de wet opgemerkt dat een aanvullende bijdrage (een zogenaamde kostendekkingsbijdrage) kan worden verlangd, mits deze transparant is. De warmteleverancier dient verantwoording af te leggen over de hoogte en de berekening van de bijdrage. Mocht hierover geen overeenstemming zijn te bereiken met de warmteleverancier dan kan het geschil voorgelegd worden aan de ACM. Zie verder [Paragraaf 3.7](#) wet- en regelgeving bij warmteprojecten. In aanvulling op de Warmtewet zijn hierover in het Startmotor Kader afspraken gemaakt.

VERSCHUIVING VAN DE KOSTENSTROMEN

Wanneer een woning aangesloten wordt op een warmtenet, leidt dat tot verschuiving in de kostenstromen tussen huurder, verhuurder en energieleverancier. De huurder betaalt energiekosten aan de warmteleverancier. Het warmtebedrijf is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van het warmtenet (transport en distributie) tot en met de afleverset. Onderstaande voorbeelden geven weer hoe de verschillende kostenposten worden verdeeld over huurder, verhuurder en energieleverancier.

² In bepaalde gevallen vindt een warmteleverancier de aansluitbijdrage niet hoog genoeg om de kosten voor de aanleg van het warmtenet uit te voldoen, in dat geval mag de warmteleverancier nog een aanvullende bijdrage vragen, mits deze transparant is. Zie verder het kopje aansluitbijdrage.

Kosten voor de corporatie

Bij aansluiting op een warmtenet hoeft de corporatie niet langer te betalen voor aanschaf en onderhoud van cv-ketels. In plaats daarvan komen voor rekening van de corporatie: het inpandig werk van het warmtenet, de inpandig kosten voor aanleg van de afgifteapparatuur en de eenmalige bijdrage aansluitkosten.

Kosten voor de huurder

Daarnaast worden kosten gemaakt voor het vastrecht. Het vastrecht heeft betrekking op de huur van de afleverset en de bijbehorende onderhouds- en meetkosten. Deze worden standaard bij de huurder in rekening gebracht. Het aansluiten op een warmtenet kan vragen oproepen bij huurders over de kostenposten waarmee zij te maken krijgen. Voor de huurder leidt de nieuwe situatie bij voorkeur niet tot hogere woonlasten. Bij aansluiting op een warmtenet betaalt de huurder echter niet langer enkel energiekosten aan zijn warmteleverancier, maar ook een huur voor de afleverset. Geadviseerd wordt om alle kostencomponenten voor de huurder, de corporatie en de warmteleverancier in beeld te brengen en op basis daarvan te kijken of er een aantrekkelijk aanbod te vormen is voor alle partijen.

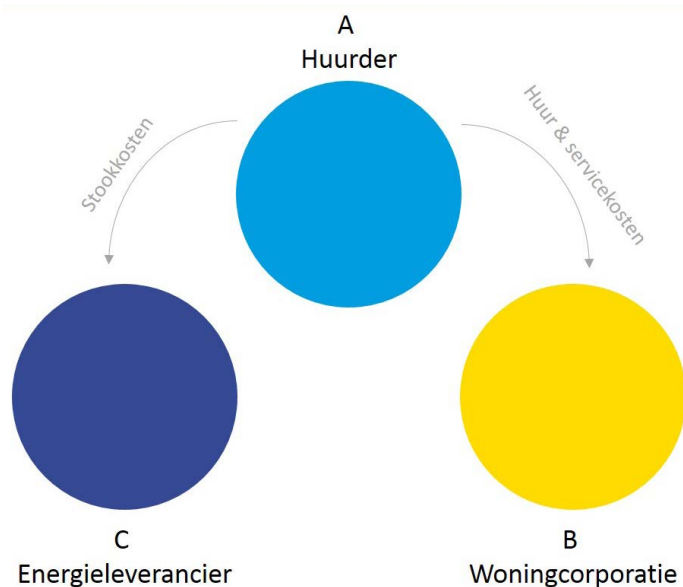
Hieronder gaan we in op hoe de kostenstromen voor huurder, verhuurder en warmteleverancier veranderen. Dit vanuit twee situaties voorkomend uit het eigendom van de inpandig warmteleidingen:

1. Individuele afleverset per woning.
2. Levering aan een collectieve ketel, corporatie levert warmte aan haar huurders.

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft de huurder een cv-ketel in de woning. Via de huur en servicekosten betaalt de huurder voor het onderhoud en eventuele vervanging van de ketel. De stookkosten (de energierekening) betaalt de huurder aan de energieleverancier (zie Figuur 6).

Figuur 7 Kostenstromen in de huidige situatie



Bron: CE Delft

Situatie 1: Individuele afleverset per woning

In Figuur 6 is de nieuwe situatie weergegeven. De huurder (A) betaalt in dit geval kosten aan de warmteleverancier C. De stookkosten bestaan uit de levering van warmte, de meetkosten en het huurdersdeel van het vastrecht. Er is in deze situatie sprake van directe levering van warmte van een warmtebedrijf aan de huurder. Er is dan sprake van een business-to-consumer-model. In deze situatie is de Warmtewet van toepassing. Zie [Paragraaf 3.7](#) wet- en regelgeving bij warmteprojecten.

Voor de warmteleverancier (C) geldt dat de baten bestaan uit opbrengsten van de huurder en de bijdragen van de woningcorporatie. Deze laatste bestaan uit het verhuurdersdeel van het vastrecht (kosten huur afleverset en onderhouds- en meetkosten) en een bijdrage van de woningcorporatie via de bijdrage aansluitkosten (éénmalig gedurende exploitatie). Het is mogelijk dat er in een warmteconcessie (afgegeven door de gemeente) nog afspraken zijn gemaakt dat de gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage aan de warmteleverancier vergoedt. Dit zou de bijdrage aansluitkosten die de corporatie betaalt kunnen verlagen. Zie Paragraaf 3.6 financiering.

De inkomsten van de warmteleverancier moeten opwegen tegen de lasten. De lasten bij de warmteleverancier bestaan uit onder meer inkoop van energie, onderhoud, derving, administratie, meetkosten en dergelijke. Een lagere aansluitbijdrage van de woningcorporatie leidt tot een hoger warmtetarief (maximaal € 26,06 per GJ) richting afnemers en andersom. Dit zijn communicerende vaten.

Figuur 8 De financiële stromen bij een warmteaansluiting

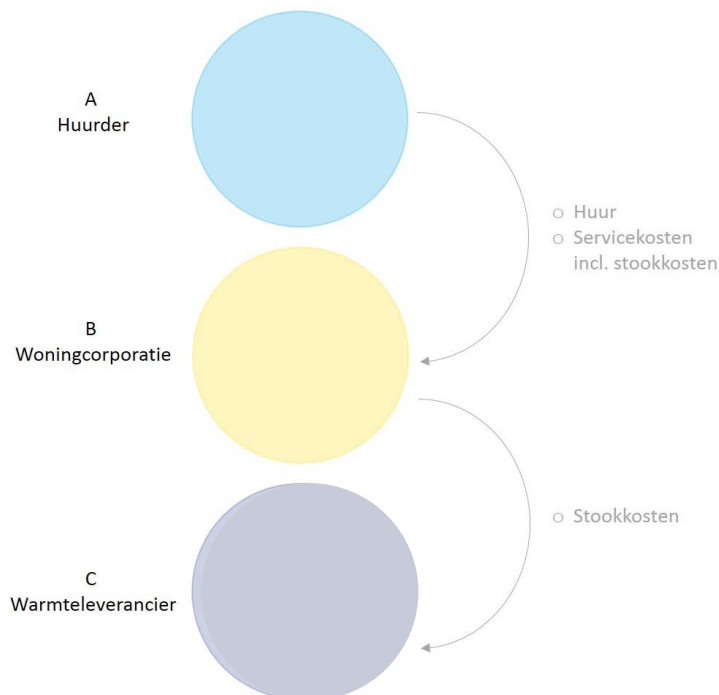


Bron: CE Delft

Situatie 2: Collectieve ketel

In deze situatie wordt de warmtelevering versimpeld ten opzichte van de beginsituatie. De woningcorporatie betaalt haar warmtekosten aan de warmteleverancier, en belast deze via de servicekosten door naar de huurder. Dit model staat weergegeven in onderstaand figuur. Warmtelevering gaat hier via het business-to-business-model, en de corporatie levert deze warmte door aan haar huurders. Hierop is het Besluit Servicekosten van toepassing. Zie [Paragraaf 3.7](#) wet- en regelgeving bij warmteprojecten. Het figuur ziet er dan als volgt uit:

Figuur 9 De financiële stromen bij collectieve warmtelevering door de corporatie



Bron: CE Delft

MEER INFORMATIE

Bekijk de [maximumtarieven voor de levering van warmte](#).

3.7 WET- EN REGELGEVING BIJ WARMTEPROJECTEN

De wet en regelgeving op het gebied van warmte is in 2014 in werking getreden en heeft sindsdien de nodige veranderingen ondergaan. De huidige Warmtewet is per 1 januari 2020 volledig in werking getreden. Inmiddels heeft de minister alweer een nieuwe herziening van de Warmtewet aangekondigd die in 2022 in werking zou moeten treden. Terecht wijst de minister erop dat de huidige warmtewet in het kader van de energietransitie een gebrekkig instrument is.

Een aantal warmteleveranciers hebben met Aedes onlangs gewerkt aan een Kader waarin een aantal aanvullende afspraken zijn vastgelegd die vallen binnen het huidige wettelijke kader.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste elementen uit de warmtewet.

WONINGCORPORATIES EN WARMTEWET

Sinds 1 juli 2019 vallen de woningcorporaties die warmte leveren niet langer onder de Warmtewet. De warmtelevering is weer ondergebracht in de regeling voor de servicekosten. Dit betekent dat er een ander juridisch kader geldt dan wanneer wordt afgerekend op grond van de Warmtewet. De praktijk wordt hierdoor niet eenvoudig vooral wanneer de corporatie de warmtelevering wil outsourcen naar een warmteleverancier.

Methodiek Servicekosten

De verhuurder die warmte levert aan zijn huurders valt sinds 1 juli 2019 weer onder het Besluit Servicekosten. De redelijkheid van de servicekosten kan worden beoordeeld door de Huurcommissie.

Uit het Beleidsboek van de Huurcommissie blijkt dat bij de beoordeling van de redelijkheid allereerst gekeken wordt naar de daadwerkelijk door de verhuurder gemaakte kosten gemoeid met de warmtelevering. De verhuurder heeft de verplichting die kosten aan te tonen. Acht de Huurcommissie de kosten onvoldoende aangetoond, dan kan zij daarvan zelf een schatting maken of deze buiten de beoordeling plaatsen.

Dit probleem doet zich met name voor bij duurzame energie-installaties die doorgaans hoge investeringen vergen en leiden tot een laag energieverbruik van de huurder. Die hoge investeringskosten kunnen onvoldoende worden doorberekend aan de huurder. Omdat deze in de rechtspraak al snel worden beschouwd als behorend tot de zogenaamde onroerende aanhorigheden die in de huurprijs aan de huurder moeten worden doorberekend.

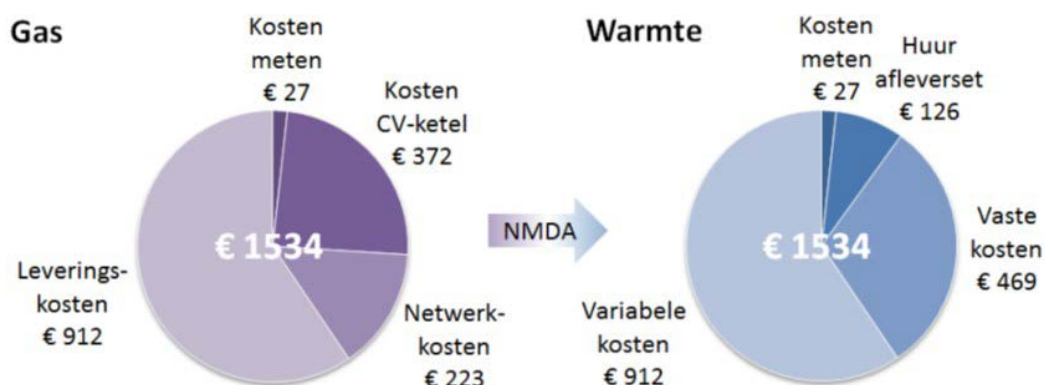
Methodiek Warmtewet

De Warmtewet stelt een aantal maximumtarieven vast die een warmteleverancier in rekening mag brengen aan zijn afnemers. De wet gaat daarbij niet uit van de daadwerkelijk gemaakte kosten maar van een abstracte situatie. Dit is de situatie van de bewoner van een woning met een gasgestookte cv-ketel. Uitgangspunt van de Warmtewet is dat de bewoner die warmte geleverd krijgt niet meer betaalt dan de bewoner van een woning met gasgestookte cv-installatie. Het zogenaamde Niet-Meer-Dan-Anders-beginsel (NMDA). Uitgangspunt bij de vaststelling van de tarieven is steeds de eigenaar van de woning. De Warmtewet maakt geen onderscheid tussen tarieven voor eigenaren en voor huurders. Het gaat hier dus om een gemiddeld tarief. De daadwerkelijke kosten van de warmteleverancier kunnen hoger of juist lager liggen. De referentie van de gasgestookte cv-ketel is in het kader van de energietransitie ongelukkig, zo vindt ook de minister. Het is de bedoeling in Warmtewet 2.0 een nieuwe tariefsystematiek te introduceren.

De ACM heeft het Niet-Meer-Dan-Anders-beginsel als volgt toegelicht³:

³ Remko Bos, directeur Energie van de ACM, leverde een bijdrage aan een briefing in de Tweede Kamer op 19 februari 2020 middels [deze slides](#).

Figuur 10 Niet-meer-dan-anders (NMDA)/gasreferentie



- De kosten betreffen die van een doorsnee huishouden (incl. 21% BTW).
- Kosten CV-ketel: jaarlijkse afschrijvingskosten en onderhoud (all-in service contract).
- Netwerkkosten gas: vastrecht, capaciteitstarief en periodieke aansluitvergoeding.
- Leveringskosten gas: inclusief energiebelasting en opslag duurzame energie.
- Variabele kosten warmte: op basis van 35 GJ per jaar.

Bron: CE Delft

De specifieke tarieven en toelichting op de kostencomponenten zijn hier ([Paragraaf 3.6 financiering](#)) terug te vinden.

Om de complexiteit van de verschillende regelingen in beeld te brengen dient allereerst ingegaan te worden op de leveringsstructuur die partijen hebben gekozen.

Leveringsstructuur B2C of B2B

Indien de warmteleverancier de warmte levert aan de verhuurder en de verhuurder de warmte vervolgens doorlevert aan de huurders is er sprake van een zogenaamd Business 2 Business-model (B2B). De financiële stromingen in dit model staan hier ([Paragraaf 3.6 - situatie 1](#)) uitgelegd. In dat model rekent de verhuurder met de warmteleverancier af volgens de Warmtewet. De verhuurder rekent met de huurders af op basis van de systematiek van het besluit Servicekosten. Er zijn dan dus twee verschillende wettelijke regelingen van toepassing op de levering van warmte.

Een andere structuur is dat de warmteleverancier de warmte direct levert aan de huurders. Dit model wordt aangeduid als Business 2 Consumer (B2C). De financiële stromingen in dit model staan hier ([Paragraaf 3.6 situatie 2](#)) uitgelegd. Er wordt dan met de huurders afgerekend op basis van de warmtewet tarieven. In deze structuur is het van groot belang dat de verhuurder met de warmteleverancier afspraken maakt over de hoogte van de tarieven die de huurders in rekening mogen worden gebracht. Dit is voor de verhuurder de manier om invloed uit te oefenen op de woonlasten van huurders. Deze afspraken worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

4 HET OPSTARTEN VAN EEN WARMTEPROJECT

Allereerst geven we inzicht in de globale verschillen van warmteprojecten, en volgen aantal adviezen voor corporaties omtrent het aansluiten van bestaande woningen op een warmtenet. Hierin maken we onderscheid tussen het aansluiten op een bestaand warmtenet en het meewerken aan het realiseren van een nieuw warmtenet. Ook wordt ingegaan op de huurdersbetrokkenheid en de mogelijke financieringsstromen.

4.1 MATE VAN COMPLEXITEIT VAN HET PROCES

De uitgangspunten, met name de eigenschappen in de woningen en van het warmtenet, van een warmteproject kunnen sterk verschillen van project tot project. Deze bepalen de mate van complexiteit om woningen aan te sluiten op het warmtenet. De collectiviteit van de woningen, het type afleverset en de huidige status van het warmtenet vormen de belangrijkste uitgangspunten.

COLLECTIVITEIT VAN DE WONINGEN

Woningen kunnen de warmtevoorziening op verschillende manieren delen (zie Tabel 3).

Tabel 3 Varianten in collectiviteit

Varianten		
1		Woningen hebben een collectieve oplossing voor zowel ruimteverwarming als warm tapwater.
2		Woningen hebben een collectieve warmteoplossing voor ruimten en een individuele warm tapwater voorziening.
3		Woningen hebben een individuele ketel/geiser voor zowel warm tapwater als ruimteverwarming.

De mate van collectiviteit bepaalt de werkzaamheden die een corporatie moet uitvoeren in de woningen.

Bij variant 1 en 2 is de infrastructuur reeds aanwezig in de woning om warmte van een centrale bron te ontvangen. Dit betekent dat de woninggrepen beperkt zijn tot isoleren en het plaatsen van een afleverset in de woning. Wel dient gecontroleerd te worden of de bestaande installatie juist is ingeregeld.

In variant 3 is de basisinfrastructuur niet aanwezig en moeten er nieuwe buisleidingen in de woningen geplaatst worden. Dit is een ingrijpende operatie waarvoor grote wijzigingen in de woningen moeten worden aangebracht. Dit raakt huurders zwaarder, omdat de indeling in hun woning verandert. Tevens kan het in variant 3 het geval zijn dat huurders zelf eigenaar zijn van de ketel/boiler, of hiervoor contracten hebben afgesloten met energieleveranciers. De extra gevolgen voor huurders maakt het proces voor een corporatie ingewikkelder.

CENTRALE VERSUS INDIVIDUELE AFLEVERSET

Hiernaast bepaalt ook de keuze voor een centrale of individuele afleverset de mate van complexiteit. Tabel 4 geeft een overzicht van de belangrijkste voor- en nadelen bij deze twee varianten. De warmteleveranciers zijn verantwoordelijk voor de afleverset.




Tabel 4 Voor- en nadelen van de keuze voor een individuele of centrale afleverset

	Individuele afleverset <i>B2C, het warmtebedrijf levert rechtstreeks aan de huurder als afnemer. De Warmtewet is bepalend voor de onderlinge relatie.</i>		Centrale afleverset <i>B2B, de corporatie levert aan de huurders waarbij het Besluit Servicekosten bepalend is voor de onderlinge relatie.</i>	
Corporatie	+	Corporatie is geen warmteleverancier, minder administratie, focus op kerntaken, minder risico op derving.	-	Corporatie heeft de verantwoordelijkheid om warmte te leveren en kosten te verdelen. Meer administratie plus risico op derving.
	-	Grote aanpassingen in woning nodig, soms afleverset in plaats van combiketel, bij collectief systeem met stijgstrangen compleet nieuwe woninginstallatie	+	In principe geen aanpassingen in transportsysteem en woninginstallatie nodig.
Huurder	+	Vanwege warmtemeter in afleverset betaalt huurder exact voor het eigen verbruik en is dit ook steeds inzichtelijk.	-	Bij meters op radiatoren kunnen huurders geen directe relatie leggen tussen de meting en de in rekening te brengen kosten
	-	Er is overlast door de ingreep. Daarnaast verandert de structuur van vergoedingen voor energie van de huurder.	+	Indien er eerder sprake was van collectieve warmtelevering door de verhuurder, en dit ook in de nieuwe situatie zo blijft, dan is de kostenverdelingsystematiek gelijk. De warmtelevering blijft onderdeel van het servicecontract. Fysieke aanpassingen in de woning zijn niet nodig.

DE HUIDIGE STATUS VAN HET WARMTENET

Afhankelijk van de huidige status van het warmtenet zijn er drie scenario's te onderscheiden wat betreft de aansluiting (Tabel 5).

Tabel 5 Scenario's in warmtenetten

Scenario's		
A		Er loopt reeds een warmtenet dicht bij de woningen (bestaand net).
B		Er is een warmtenet aanwezig, maar er dient een nieuwe leiding te worden aangelegd naar de woningen (uitbreiding bestaand net).
C		Er is nog geen warmtenet aanwezig (nieuw net).

Deze scenario's bepalen de werkzaamheden voor de warmteleverancier/ netbeheerder. De varianten zijn voor deze partij van toenemende complexiteit, en vragen dan ook een andere aanpak en andere contractvormen (zie Paragraaf 4.2 juridische componenten). Zo is er voor de woningeigenaar toenemende complexiteit met name in de contractvorming en in de prijsafspraken voor de verschillende kostencomponenten.

4.2 JURIDISCHE COMPONENTEN

De verschillende vormen van warmtenetten waarop aangesloten wordt hebben elk andere juridische componenten. Om duidelijkheid te geven over wat er afgesproken moet worden, zijn voorbeeldovereenkomsten opgesteld voor een exploitatie- en een samenwerkingsovereenkomst. Hieronder wordt eerst een nadere toelichting gegeven op de verschillende typen warmtenetten en de daarbij behorende contracten. Daarna wordt kort ingegaan op het doel van de voorbeeldovereenkomsten. De voorbeeldovereenkomsten zijn binnenkort beschikbaar op Aedes.nl.

1 BESTAAND WARMTENET NABIJ DE WONING



Het kenmerk van het bestaand warmtenet is dat het reeds aanwezig is en zich in de nabijheid van het wooncomplex bevindt. Doorgaans is er een (grotere) exploitant die capaciteit beschikbaar heeft om de woningen aan te sluiten.

De exploitant zal een leveringsovereenkomst sluiten met de bewoners conform zijn standaardmodel waarop de Warmtewet van toepassing is. Mogelijk is de woningcorporatie een aansluitbijdrage voor de woningen verschuldigd. Dit is voor haar geregeld in de Warmtewet. In deze situatie is de onderhandelingsruimte met de warmteleverancier zeer beperkt maar is het wel gewenst een exploitatieovereenkomst te sluiten (zie hierna).

Conclusie: in deze situatie kan een leveringsovereenkomst die de leverancier van warmte als model hanteert en die in overeenstemming moet zijn met de Warmtewet worden gesloten. Verder moet de woningcorporatie middels een exploitatieovereenkomst met de leverancier per complex onder andere het recht om warmte te leveren, de juridische en technische demarcatie van het project, en de beoogde tarieven vastleggen.

2 UITBREIDING BESTAANDE OF NIEUW WARMTENET



Kenmerk van deze situatie is dat er geen warmtenet in of nabij de gebouwen van de corporatie aanwezig is. Er dienen investeringen te worden gedaan door een warmteleverancier om hetzij in het gebouw een warmtenet aan te leggen, hetzij meerdere gebouwen aan te sluiten op een groter, nog nieuw aan te leggen, warmtenet (bijvoorbeeld geothermie in de gemeente Groningen). Het is ook denkbaar dat in die situatie er meerdere complexen van verschillende vastgoedeigenaren op het nieuw aan te leggen warmtenet worden aangesloten. In die situatie onderscheiden we de volgende contractenstructuur:

- a. **Samenwerkingsovereenkomst:** Warmteleverancier en woningcorporatie maken daarin afspraken op hoofdlijnen met betrekking tot de samenwerking, de tijdsduur en de complexen die zullen worden aangesloten, alsmede de wederzijds te dragen investeringen en de tarieven die aan de bewoners in rekening zullen worden gebracht.
- b. **Exploitatieovereenkomst:** Afhankelijk van de situatie dient per gebouw een aparte exploitatieovereenkomst te worden gesloten waarin het exploitatierecht wordt verleend op de betreffende installatie voor een afgesproken tijdsperiode. Nadere uitwerking van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst kunnen daarin per gebouw worden gemaakt.

De leveringsovereenkomst: Dat is de overeenkomst tussen de leverancier en de bewoner waar de gebouweigenaar in dat geval een grote invloed op heeft. De gebouweigenaar zal immers bewoners willen beschermen tegen te hoge tarieven en verder afspraken willen maken omtrent de kwaliteit van dienstverlening door de warmteleverancier.

Bij een nieuw warmtenet zijn doorgaans van de woningcorporatie (aanzienlijke) investeringen te verwachten. Daarnaast biedt de woningcorporatie een leverancier toegang tot een groter marktaandeel.

Conclusie: in deze situatie is het verstandig om eerst een samenwerkingsovereenkomst te sluiten tussen leverancier en de corporatie en vervolgens per gebouw of complex een aparte exploitatieovereenkomst te sluiten. Vervolgens wordt een leveringsovereenkomst gesloten rechtstreeks tussen de bewoner en de leverancier.

4.3 AANDACHTSPUNTEN

Eerst enkele aandachtspunten. Waaraan moet je denken bij het aansluiten op een nieuw of bestaand warmtenet?

- **Kijk eerst of warmte de juiste optie is**
Warmte is in sommige wijken een zeer interessante optie, maar kijk eerst goed naar alle alternatieven. Begin met een gebiedsaanpak bij het denken over warmtenetten: clusters van panden zijn interessanter voor een warmtenet dan individuele gebouwen.
- **Betrek vroegtijdig alle stakeholders, en werk aan vertrouwen**
Bijna unaniem is de aanbeveling om vroegtijdig met alle stakeholders het gesprek aan te gaan, en open te werken aan de vervolgstappen. Breng belangen direct op tafel, wees transparant naar elkaar, en heb begrip voor elkaars standpunten. Pas wanneer je elkaar begrijpt kun je samen verder komen.
- **Zowel binnen als tussen organisaties**
Zorg voor samenwerking en draagvlak tussen, maar ook vooral binnen de organisaties, is ook een veelvuldig genoemd aandachtspunt. Zorg dat iedereen, van directie tot woningbeheerder, op de hoogte is van het project, en zorg voor overleggen met de andere partijen op alle niveaus in de organisatie. Zeker bestuurlijk is het relevant om hierbij ook te werken aan openheid en vertrouwen. Zorg dat je bouwt aan de relatie tussen bestuurders, juist ook buiten de officiële tekenmomenten om.
- **Wees open over kosten en uitgangspunten bij het opstellen van een businesscase**
Bij het opstellen van een businesscase dient openheid te zijn over de gebruikte kostenkennallen. Vaak verschillen deze tussen partijen. Neem de bewoner als uitgangspunt bij de businesscase en het proces. Om hun belangen goed mee te wegen is het ook relevant om een goed inzicht te hebben in de huidige kosten van de bewoners. Deze kennis is vaak niet zomaar aanwezig.

■ **Betrek huurders op tijd**

Uiteindelijk moeten huurders instemmen met de maatregelen. Betrek huurders daarom op tijd. Vaak wordt er te laat mee begonnen in projecten. Betrek de huurdersorganisaties reeds bij de eerste plannen. Toestemming van bewoners voor de wijziging aan de woning zou synchroon moeten lopen met het aanpassen of opstellen van leveringscontracten met bewoners. Er is veel aandacht nodig voor communicatie met bewoners over wat de wijzigingen voor hun betekenen.

■ **En houd aansluiting met de onderhoud- en renovatieplanning**

In de praktijk gaat het nog vaak mis tussen een groot en langzaam lopend traject als het realiseren van een nieuw warmtenet, en de normale cyclus van onderhoud en renovatie. Zorg dan ook voor goede betrokkenheid van deze medewerkers, en ga tijdig fysiek langs bij de woningen om te voorkomen dat je met partijen over een papieren werkelijkheid praat, en praktische problemen pas bij realisatie aan het licht komen.

De normale onderhoud- en renovatiecyclus zal moeten wijzigen: voorafgaand aan technische ingrepen moet duidelijk zijn welk energieconcept in de toekomst zal worden ingezet, wijzigen van dit concept is lastig en duur. Een cv-ketel vervangen zou geen automatisme meer moeten zijn, maar een bewuste afweging vanuit het wenselijke energieconcept.

4.4 NIEUW WARMTENET

Hoe kom je tot een nieuw warmtenet, rekening houdend met de Juridische componenten (zie [Paragraaf 4.2](#)) en Aandachtspunten (zie [Paragraaf 4.3](#))? Hier volgt een ideaal scenario, uitgaande van de bestaande wet- en regelgeving. In de praktijk zal er altijd op punten worden afgeweken van deze voorgestelde gang van zaken.

IS WARMTE DE JUISTE OPTIE?

Het is belangrijk om eerst te verkennen of warmte de juiste optie is voor de wijk waarin het warmtenet wordt gepland. Is er goed gekeken naar alternatieven, en komt warmte als een aantrekkelijke optie naar voren, dan kan begonnen worden met het starten van een project om een warmtenet te realiseren. Om dit proces te ondersteunen is de [Leidraad](#) ontwikkeld die met behulp van de [Startanalyse](#) een techno-economische analyse geeft voor warmtestrategieën op buurtniveau. De startanalyse is bedoeld als een eerste globale selectie van kansrijke strategieën om van het aardgas af te gaan. Met de [Handreiking voor lokale analyse](#) kan verder een meer gedetailleerde analyse uitgevoerd worden die rekening houdt met lokale omstandigheden. Andere onderzoeksbureaus kunnen ondersteunen bij deze verdere lokale analyse.

VERSCHILLENDE PARTIJEN BETREKKEN IN HET PROJECT

Het opstarten van een nieuw warmtenetproject vraagt veel aan kennis en inzet van alle betrokken partijen: netbeheerder, warmteleverancier, gemeente en grote aansluitende partijen (bedrijven, zorginstellingen of woningcorporaties).

Woningcorporaties kunnen met hun grote verspreide massa aan gebouwen vaak een cruciale rol vervullen in het zorgen voor voldoende zekerheid in zake de investeringsrisico's van de warmteleverancier (zie [Paragraaf 3.6](#)). Je ziet dan ook dat corporaties vaak van begin af aan partij zijn bij het opstarten van een nieuw warmtenet.

GEZAMENLIJK STARTEN EN MOGELIJKHEDEN VERKENNEN: GLOBALE VERKENNING BUSINESSCASE

Bij succesvolle warmteprojecten zitten alle partijen vanaf het begin gezamenlijk aan tafel, en werken ze naar een gezamenlijke businesscase. Hierin zijn er natuurlijke rolverdelingen aanwezig. Enerzijds is het aanleggen en rekenen aan de businesscase van een warmtenet de verantwoordelijkheid van de netbeheerder die het net in eigendom zal hebben. Anderzijds zal de corporatie de businesscase voor de woningen moeten opstellen. Gezamenlijk vormen deze twee businesscases de kosten voor het totale warmteproject, met een prijs naar de klant als resultaat.

Aangezien beide businesscases elkaar beïnvloeden is het nodig dat er vertrouwen tussen partijen ontstaat in het project. Laat hierbij het doel voorop staan. Vaak is dit duurzame warmtelevering, voor een aantrekkelijk aanbod aan de klant (huurder of eigenaar-bewoner). De gemeente kan dit overkoepelende belang behartigen, maar het is ook goed om de huurdersorganisatie van de corporatie in deze fase al te betrekken. Betrek bij deze instrumenten de afspraken die in het kader van de Startmotor worden gemaakt tussen AEDES en de warmteleveranciers.

INTENTIEOVEREENKOMST

Wanneer uit een eerste verkenning blijkt dat het project kansrijk is kan met een intentieovereenkomst de samenwerking worden geformaliseerd. Benoem in de intentieovereenkomst het doel, de randvoorwaarden die reeds bekend zijn waarbinnen het project dient te slagen, de rol- en taakverdeling tussen partijen, alsmede de verdeling van kosten in het verdere uitzoektraject. Vergeet niet ook afspraken te maken over een exit-regeling: onder welke voorwaarden kunnen partijen uit elkaar gaan?

GEZAMENLIJK UITWERKEN BUSINESSCASE

Na het tekenen van de intentieovereenkomst kunnen externe onderzoeken worden uitgezet en kan worden gewerkt aan het opzetten van de daadwerkelijke businesscase. Het is hierbij belangrijk dat er op voorhand helderheid is over de uitgangspunten in de businesscase. In de praktijk rekenen corporaties en netbeheerders met andere kentallen voor bijvoorbeeld kosten voor onderhoud, afschrijftermijnen et cetera. Wanneer er op voorhand hierover duidelijkheid is, scheelt dat in latere discussies.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Als de businesscase positief lijkt te zijn, en er vertrouwen is in de toekomstige samenwerking kan een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld. In deze overeenkomsten maken Warmteleverancier en woningcorporatie afspraken op hoofdlijnen met betrekking tot de samenwerking, de tijdsduur en de complexen die zullen worden aangesloten, alsmede de wederzijds te dragen investeringen en de tarieven die aan de bewoners in rekening zullen worden gebracht. Zorg dat een woningcorporatie akkoord heeft van de huurdersorganisatie alvorens een samenwerkingsovereenkomst te tekenen, dit helpt in het creëren van draagvlak voor het moment dat de werkzaamheden in de woning daadwerkelijk starten. Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kunnen de fysieke werkzaamheden (het aanleggen van het warmtenet) starten. Er kan daarmee veel tijd zitten tussen deze stap en de volgende, het tekenen van leveringsovereenkomsten.

OPSTELLEN EXPLOITATIE- EN LEVERINGSOVEREENKOMSTEN

Exploitatie- en leveringsovereenkomsten worden vaak per complex afgesloten. Zo wordt tegemoetgekomen aan de diversiteit van de gebouwen, en de gefaseerde wijze waarop dit gebeurt. In deze overeenkomsten worden afspraken gemaakt over onder andere het recht om warmte te leveren, de juridische en technische begrenzing van het project, en de beoogde tarieven.

Voordat deze overeenkomsten kunnen worden getekend moeten de huurders van het aan te sluiten complex akkoord zijn met de werkzaamheden en de gevolgen voor hun huur- en servicekosten.

In de communicatie met huurders is het belangrijk om aandacht te hebben voor het gehele pakket aan maatregelen en hun gevolgen:

- heb aandacht voor woonlasten (energie-, huur- en servicekosten), en leg helder uit hoe de betalingen anders worden;
- geef aan welke overlast verwacht kan worden, en welke andere problemen aan de woningen met deze werkzaamheden worden opgelost;
- heb ook aandacht voor de noodzakelijke verandering van kookapparatuur: heb een plan hoe om te gaan met huurders die zelf dure apparatuur hebben aangeschaft, en ga in op vragen en bezwaren.

UITVOERING WONINGWERKZAAMHEDEN EN OPVOLGING

Na dit akkoord kunnen de exploitatie- en leveringsovereenkomsten worden getekend en kunnen de werkzaamheden in de woningen starten. Aan het eind van de werkzaamheden tekenen de huurders een leveringscontract met de warmteleverancier. Als de werkzaamheden zijn afgerond is het verstandig om huurders te begeleiden bij het betrekken van de nieuwe woning, bijvoorbeeld met een extra huisbezoek in de eerste maand dat ze in de woning zitten. Bespreek daar de eventuele vragen en klachten, en los deze op.

4.5 BESTAAND NET

Het proces voor een bestaand net is korter en relatief eenvoudiger dan het aanleggen van een nieuw net. De processtappen zijn grotendeels gelijk.

IS WARMTE DE JUISTE OPTIE?

Het is belangrijk om eerst te verkennen of warmte de juiste optie is voor de wijk waarin de woningen staan die op het warmtenet kunnen worden aangesloten. Is er goed gekeken naar alternatieven, en komt warmte als een aantrekkelijke optie naar voren, dan kan begonnen worden met het starten van een project om een warmteaansluiting te regelen voor deze woningen. Bekijk hierbij eerst globaal de werkzaamheden die in de eigen complexen uitgevoerd kunnen worden, en wat deze ingrepen betekenen voor de huurder. Dat vereenvoudigt de gesprekken met de warmteleverancier.

BENADEREN WARMTELEVERANCIER

Er zijn verschillen wanneer er sprake is van aansluiten op een bestaand net, of dat er nog een nieuwe hoofdleiding moet worden gelegd. In het eerste geval is de onderhandelingsruimte vaak beperkt.

In het tweede geval is er meer ruimte om ook te praten over duurzaamheid, dienstverlening en tariefstellingen.

Ga in gesprek met de warmteleverancier. Verken in deze gesprekken de bereidheid van leverancier tot aansluiten woningen, de aansluitkosten en warmtetarieven, de duurzaamheid van de gebruikte warmtebron en eventuele plannen voor verdere verduurzaming.

Laat hierbij het doel voorop staan. Vaak is dit duurzame warmtelevering, voor een aantrekkelijk aanbod aan de klant (huurder of eigenaar-bewoner).

Wanneer er nieuwe (hoofd)infrastructuur moet worden aangelegd zou het doel moeten zijn om gezamenlijk een businesscase op te stellen en open te zijn over kosten en inkomsten; het is namelijk belangrijk om inzichtelijk te krijgen hoe de kosten voor de huurder verschuiven, en wat daar de gevolgen van zijn. Betrek bij deze instrumenten de afspraken die in het kader van de Startmotor worden gemaakt tussen AEDES en de warmteleveranciers.

Betrek een huurdersorganisatie of een huurdersvertegenwoordiging van het aan te sluiten complex bij deze discussie en de uiteindelijke uitkomst. Dit zorgt voor draagvlak in het verdere proces.

OPSTELLEN EXPLOITATIE- EN LEVERINGSOVEREENKOMSTEN

Na akkoord over de voorwaarden en tarieven van aansluiting zal in het eerste geval kunnen worden volstaan met het opstellen van een leveringsovereenkomst. In het geval van het aanleggen van nieuwe infrastructuur kan er zowel een exploitatie- als een leveringsovereenkomsten worden opgesteld voor de complexen die op warmte overgaan. Voordat deze overeenkomsten kunnen worden getekend moeten de huurders van het aan te sluiten complex akkoord zijn met de werkzaamheden en de gevolgen voor hun huur en servicekosten.

Heb bij communicatie met de huurders aandacht voor het totaalpakket. Heb aandacht voor woonlasten (energie-, huur- en servicekosten), en leg helder uit hoe de betalingen anders worden. Geef aan welke overlast verwacht kan worden, en welke andere problemen aan de woningen met deze werkzaamheden worden opgelost. Heb ook aandacht voor hoe het koken anders wordt: heb een plan hoe om te gaan met huurders die zelf dure apparatuur hebben aangeschaft, en ga serieus in op hun vragen en bezwaren.

UITVOERING WONINGWERKZAAMHEDEN

Na dit akkoord kunnen de exploitatie- en leveringsovereenkomsten worden getekend en kunnen de werkzaamheden in de woningen starten. Aan het eind van de werkzaamheden tekenen de huurders een leveringscontract met de warmteleverancier. Als de werkzaamheden zijn afgerond is het verstandig om huurders te begeleiden bij het betrekken van de nieuwe woning, bijvoorbeeld met een extra huisbezoek in de eerste maand dat ze in de woning zitten. Bespreek daar de eventuele vragen en klachten, en los deze op.

4.6 HUURDERSBETROKKENHEID

Een belangrijk advies is het tijdig betrekken van de huurders. Het aansluiten op een warmtenet kan veel vragen oproepen. Deels vanwege de andere kostenposten waar ze mee te maken krijgen (zie Paragraaf 3.6), maar ook door bijvoorbeeld de lange termijnafhankelijkheid van een energieleverancier. Het vertrouwen in warmtenetten is over het algemeen laag. Vertrouwen voor deze oplossing zal dan ook moeten groeien.

Het is hierbij belangrijk om onderscheid te maken tussen de huurdersorganisaties en de individuele huurders.

HUURDERSORGANISATIE

De woningcorporatie is gebonden aan de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. Een woningcorporatie moet hierom een huurdersorganisatie in de gelegenheid stellen advies te geven over de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de woningen. Dit betekent dat wanneer de samenstelling of het kwaliteitsniveau van de warmtelevering verandert, de huurdersorganisatie een adviesrecht heeft. Dit adviesrecht is gebonden aan wettelijke termijnen waarop het advies moet worden gevraagd en de wijziging na het verkrijgen van het advies mag worden doorgevoerd.

Zie voor de juridische uitleg hierover artikel 3 tot en met 5 van de Overlegwet Huurder Verhuurder.

Een corporatie kan om deze reden de huurdersorganisatie het best al bij het begin van het traject betrekken. Geef de huurdersorganisatie een stem bij het bepalen van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de haalbaarheidsstudies. Draagvlak voor het vervolg van het proces ontstaat wanneer zij zien dat de uitgangspunten die de corporatie hanteert bij onderhandelingen met andere partijen in het voordeel zijn voor de huurders. Het kan helpen om hierbij onafhankelijk advies in te winnen. De Woonbond kan huurdersorganisaties ondersteunen bij het zorgen voor voldoende kennis om aan deze discussies bij te dragen. Bij voldoende vertrouwen in de correctheid van de afwegingen kan de huurdersorganisatie helpen in het verkrijgen van draagvlak voor de ingreep bij de overige huurders.

HUURDER

Huurders zelf kun je ook het best vroegtijdig informeren, maar wel op een moment waarop je de gevolgen voor de huurder kunt concretiseren en duidelijk kunt communiceren over de vervolgstappen. Geef in je communicatie aan wanneer huurders inhoudelijk worden betrokken. Geef ook aan wanneer huurders meer horen, en wanneer en op welke wijze hun mening in het project zal worden gevraagd.

Voor huurders is duurzaamheid maar één van de aspecten die interessant zijn aan de ingreep. Belangrijker zijn de gevolgen van de woonlasten, het verbeteren van het binnenmilieu (verhelpen problemen met vocht en tocht), en de te verwachten impact of woonoverlast bij de woninggreep.

Bij het uitwerken van de businesscase is het dan ook nodig om te bepalen wat de toekomstige woonlasten van huurders zijn. Hiervoor moet er een beeld zijn van de huidige woonlasten van huurders. Vaak is dit ook bij de corporatie onbekend. Het is belangrijk dit goed in beeld te brengen, huur indien nodig hiervoor externe expertise in.

COMMUNICATIE MET PARTNERS

Het betrekken van de huurders(organisaties) is in principe een verantwoordelijkheid van de woningcorporatie. Communicatie van andere partijen bij het warmteproject kan het traject met de huurders vergemakkelijken, maar ook zeer hinderen. Maak hier duidelijke afspraken over tijdens het traject, en hou elkaar op de hoogte over de communicatie. Vragen van huurders over het project zullen namelijk eerst bij de corporatie belanden, ook wanneer informatie van derden afkomstig is.

©2020, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

