

STARTMOTORKADER WARMTENETTEN



APRIL 2020

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING

3

HET STARTMOTORKADER

5

SCOPE STARTMOTORKADER

7

Doel en reikwijdte afspraken

7

Uitgangspunten in het kort

7

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

9

Gebruikerstarief warmte:
niet meer dan de bestaande gasrekening

10

Inzicht in kosten door een transparante business case

13

Aansluiting op de wijkgerichte aanpak

14

AFSPRAKEN DUURZAAMHEID EN PROCES

17

Afspraken over rolverdeling en proces

18

SAMENVATTING

STARTMOTORKADER WARMTENETTEN

In het Klimaatakkoord (onderdeel Gebouwde Omgeving) is afgesproken om zo snel mogelijk, vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak, aan de slag te gaan met het project de Startmotor. De ambitie hiervan is om 100.000 woningen van woningcorporaties aardgasvrij te maken in de periode van 2019 tot en met 2022. Ongeveer de helft van deze huizen zal worden aangesloten op warmtenetten, meestal in stedelijke gebieden waar deze techniek al veelvuldig wordt toegepast. Dat biedt de kans om tegen relatief lage maatschappelijke kosten snel een flinke eerste stap te zetten.

Versnellen realisatie warmteprojecten door een landelijk kader

De woningcorporaties en warmtebedrijven hebben de handen ineen geslagen om de verduurzaming van de warmtevoorziening voor huurders zo goed mogelijk te regelen. Het resultaat is een akkoord over het zogenoemde Startmotorkader. Dit kader biedt beide partijen handvatten om op projectniveau snel tot afspraken te komen over de aansluiting van woningen van corporaties op een collectief warmtesysteem en om de warmtelevering betaalbaar te houden.

De betrokken warmtebedrijven en corporaties verbinden zich aan dit kader, maar kunnen lokaal in gezamenlijk overleg hiervan afwijken. Dit kader is in nauw overleg met de Woonbond, het Rijk en betrokken gemeenten en VNG tot stand gekomen. Deze partijen hebben hun steun hiervoor uitgesproken.

De kern van dit landelijke kader bestaat uit de volgende elementen:

1. Schaalsprong voor opstarten wijkaanpak

De gedachte achter de Startmotor is om, via gebundelde volumes woningen van corporaties, een schaalsprong te realiseren om de wijkgerichte aanpak op gang te krijgen of te versnellen. Die schaalsprong is nodig om te innoveren en tot een aantrekkelijke businesscase te komen: inbreng van grote volumes en langetermijninvesteringszekerheid zijn twee belangrijke voorwaarden voor kostendaling. Op dit moment is aardgas echter meestal goedkoper. De Startmotor moet een kantelpunt vormen, maar gedurende de periode van de Startmotor zal een meer-investering ten opzichte van gas nog steeds nodig zijn. Om corporaties en hun huurders te ondersteunen tijdens de jaren van de Startmotor, stelt de Rijksoverheid daarom de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) per 1 mei 2020 ter beschikking.

SAMENVATTING

2. Huurders gaan niet meer betalen dan voor hun gasrekening

Om het voor bewoners van corporaties aantrekkelijk te maken om over te stappen van een traditionele verwarming op aardgas naar een aansluiting op een collectief warmtesysteem zijn afspraken gemaakt in lijn met het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit. Dit betekent dat de gemiddelde huurder op het moment van overstappen naar stadswarmte niet meer gaat betalen dan ze voor hun gasrekening betaalden. De overige vaste kosten voor het beheeren van het warmtesysteem en de eenmalige Bijdrage aansluitkosten (BAK) die nodig is om een project economisch sluitend te krijgen, komen voor rekening van de verhuurder. Deze worden op lokaal niveau in onderhandeling tussen warmtebedrijf en verhuurder vastgesteld.

3. Inzicht in de kosten door een transparante businesscase

Per project zullen corporaties en warmtebedrijven afspraken maken over de aansluitbijdrage in relatie tot de relevante projectrisico's. Als hulpmiddel bij deze onderhandelingen zullen partijen op projectbasis werken met een gestandaardiseerd model voor de businesscase, de template.

Het warmtebedrijf biedt daarmee op vertrouwelijke basis inzicht in de kosten en baten van de businesscase en in welke mate bepaalde maatregelen ('knoppen') de Bijdrage aansluitkosten (BAK) kunnen verlagen. Hierdoor wordt transparant gemaakt of er een goede balans is tussen een eerlijke prijs en investeringszekerheid (kostprijs plus een redelijk rendement).

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zal als verstrekker van de SAH-subsidie een toets op hoofdlijnen uitvoeren. Op projectniveau kan een corporatie zich - onder voorwaarde van vertrouwelijkheid - laten bijstaan door een expert of consultant om de businesscase te toetsen.

4. Particuliere woningeigenaren mee laten profiteren

Warmtebedrijven zullen het aanbod dat corporaties krijgen, onder gelijke omstandigheden (woningtype en aansluiting), ook aan particuliere eigenaren aanbieden in hetzelfde gebied (buurt/wijk) van het project. Om maximale synergie met de wijkgerichte aanpak te realiseren, zullen de betrokken woningcorporaties en warmtebedrijven in een vroeg stadium afstemmen met de betrokken gemeente en zoveel mogelijk voorstellen indienen die ook vooraan (in tijd) in de wijkgerichte aanpak passen, om zo een startmotor van de wijkgerichte aanpak te worden. Waar passend zal de gemeente zich inspannen om bij te dragen aan de realisatie van het project in het tempo van de Startmotor. De gemeente kan dan ook bepalen of en hoe particulieren ondersteuning kunnen krijgen bij aansluiting op het warmtenet.

HET STARTMOTORKADER

In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af om de klimaatdoelstellingen van Nederland te halen. Er moet flink wat gebeuren. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Dat gaat wijk voor wijk. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten de regie krijgen over deze transitie in de zogenoemde wijkgerichte aanpak die vanaf 2022 vorm zal krijgen. Vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak hebben in het Klimaatakkoord Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, Energie Nederland en de warmtebedrijven 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 in de bestaande bouw aardgasvrij (-ready) te maken. Dat kan door aansluiting op warmtenetten of met (hybride) warmtepompen.

In het Klimaatakkoord heeft Aedes de opdracht gekregen om de matchmaking rondom warmtenetaansluitingen te coördineren. Warmtenetaansluitingen zijn een logisch alternatief voor aardgas. Ze liggen voor de hand of zijn zelfs al aanwezig in gebieden met dichte bebouwing. Er zijn veel corporatiewoningen die in de buurt van bestaande warmtenetten liggen en op dit moment is het qua investering vaak goedkoper om op een warmtenet aan te sluiten dan andere warmteoplossingen te realiseren. Warmtenetten zijn daarmee voor de Startmotor een interessante mogelijkheid om een deel van de bestaande woningvoorraad aardgasvrij te maken.

De gedachte achter de Startmotor is via gebundelde volumes woningen een schaa sprong te realiseren om de wijkgerichte aanpak op gang te krijgen. Die schaa sprong is nodig om tot een aantrekkelijke businesscase te komen: inbreng van grote volumes en langetermijninvesteringszekerheid zijn twee belangrijke voorwaarden voor prijsdaling. Op dit moment is aardgas echter nog het goedkoopst. De Startmotor moet straks een kantelpunt vormen, maar gedurende de periode van de Startmotor zal een meer-investering ten opzichte van gas nog steeds nodig zijn. Om corporaties en hun huurders te ondersteunen tijdens de jaren van de Startmotor, stelt de Rijksoverheid de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) ter beschikking.

Onderdeel van de afspraken in het Startmotorhoofdstuk van het Klimaatakkoord was het zo concreet mogelijk in beeld brengen van woningen binnen de corporatievoorraad die warmte-ready zijn voor 2022. Begin 2019 is Aedes daarom gestart met een inventarisatie onder haar leden. Daaruit bleek dat er zo'n 200.000 corporatie-woningen

HET STARTMOTORKADER

zijn die in aanmerking komen voor een warmtenetaansluiting en die de komende jaren gecontracteerd zouden kunnen worden.

Corporaties waren al langere tijd in overleg met warmtebedrijven om dit potentieel te verkennen. Warmtenetten zijn echter voor veel corporaties een nieuw speelveld. Maar ook voor corporaties die al ervaring met warmtenetten hebben, zijn de schaal waarop en het tempo waarin de bestaande woningvoorraad aardgasvrij gemaakt moet worden in het Klimaatakkoord, nieuw. In het algemeen geldt, zowel in de ervaring van corporaties als warmtebedrijven, dat onderhandelingen vaak langdurige en complexe trajecten zijn. Bovendien zullen corporaties samen met warmtebedrijven huurders in de bestaande voorraad moeten overtuigen van nut en noodzaak van de vooruitgang door deze versnelling.

Onderhandelingstrajecten tussen warmtebedrijven en corporaties kennen veel overeenkomsten. De warmtebedrijven¹ en Aedes hebben daarom besloten de handen ineen te slaan en een Startmotorkader op te stellen om deze lokale onderhandelingen te versnellen.

HET STARTMOTORKADER BESTAAT UIT TWEE DELEN.

Het eerste deel is een akkoord tussen warmtebedrijven en corporaties met daarin landelijke afspraken over:

1. een tariefsystematiek voor huurders van corporatiewoningen.
2. transparantie van de business case.
3. zo goed mogelijke aansluiting op de wijkgerichte aanpak die in 2022 van start gaat.

Het tweede deel is de toelichting bij deze landelijke afspraken.

¹ Dit zijn de vijf warmtebedrijven die ook vertegenwoordigd waren aan de Klimaatakkoordtafel: Stadsverwarming Purmerend, HVC, EnNatuurlijk, Vattenfall en Eneco. In dit document 'de warmtebedrijven'.

DOEL EN REIKWIJDTE AFSPRAKEN

De afspraken in dit kader hebben tot doel lokale onderhandelingen te versnellen. Ze bieden handvatten voor corporaties en warmtebedrijven en zijn erop gericht om warmtenetaansluitingen nu en in de toekomst betaalbaar te houden. Het Kader is een aanvulling op de huidige Warmtewet. De afspraken in dit Kader passen dan ook binnen de wet en vereisen geen directe aanpassing van wet- en regelgeving. Daarnaast biedt het Kader handvatten ter overbrugging in de periode voor de herziening van de Warmtewet.

De betrokken warmtebedrijven en corporaties verbinden zich aan dit Kader. Als desgewenst in lokale overleggen gezamenlijk wordt besloten om af te wijken van dit Kader, dan is dat natuurlijk mogelijk. Uiteraard staat het ook kleine, lokale warmtenetten vrij om het Kader te gebruiken als hulpmiddel voor onderhandelingen.

De afspraken hebben een doorlooptijd die voorbij de periode van de Startmotor kan strekken, afhankelijk van wanneer de herziening van de Warmtewet en de bijbehorende herzieningen van ordening en tariefstructuur zijn ingevoerd en ook in de praktijk functioneren. Het Kader richt zich op bestaande warmtenetten of netten die binnen de periode van de Startmotor beginnen.

Het ligt voor de hand dat isolatie ook onderdeel uitmaakt van het pakket dat de corporatie de huurder aanbiedt. Dat valt echter buiten de reikwijdte van dit Startmotorkader. Aedes en Woonbond maken hierover afspraken in een parallel traject.

Tussentijds zal het Startmotorkader geëvalueerd en – waar nodig – bijgesteld worden. De eerste evaluatie zal plaatsvinden nadat de eerste subsidieronde (waarschijnlijk najaar 2020) is geweest.

UITGANGSPUNTEN IN HET KORT

- in lijn met huidige Warmtewet
- uitlegbaarheid naar nieuwe en bestaande klanten (huurders en particulieren)
- non-discriminatoir en objectiveerbaar
- kickstart van de wijkgerichte aanpak

SCOPE STARTMOTORKADER

De afspraken houden rekening met de huidige tariefstructuur uit de Warmtewet: het Niet-Meer-Dan-Anders-principe (NMDA). Vanuit NMDA is naar een uitlegbare, objectiveerbare situatie voor huurders toegewerkt, die ertoe leidt dat de huurder er gemiddeld niet op achteruitgaat ten opzichte van zijn of haar bestaande situatie waarbij de woning met aardgas is verwarmd. Daarnaast is het de bedoeling van de Startmotor om alvast een kickstart met de wijkgerichte aanpak te maken: de particulier in de wijk moet - onder gelijke omstandigheden – hetzelfde aanbod kunnen krijgen als de corporatie. Dit betekent dat in deze situatie dezelfde totale kosten conform de resultaten van de transparante businesscase in rekening worden gebracht bij de particulier. Vroegtijdige afstemming met de gemeente moet ertoe leiden dat de Startmotorafspraken zoveel mogelijk deze aanjagende functie voor de wijkgerichte aanpak vervullen en dat zoveel mogelijk samen kan worden opgetrokken.

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

Het hart van het Startmotorkader is een systematiek van drie deelafspraken die gezamenlijk leiden tot een transparant aanbod. In de totstandkoming zijn we begonnen bij de rekening van de huurder: die moet herkenbaar en vergelijkbaar zijn met de gasrekening. De kosten die dan overblijven, landen in de Bijdrage Aansluitkosten (BAK) (aansluitbijdrage en kostendeekkende bijdragen) door de corporatie, die onderdeel is van de businesscase van het warmtebedrijf en onderdeel is van onderhandelingen tussen warmtebedrijf en corporatie. Op die manier ontstaat er een zuivere onderhandeling tussen corporatie en warmtebedrijf.

In dit kader hebben corporaties en de warmtebedrijven getracht het speelveld voor onderhandeling zoveel mogelijk af te bakenen. Dat betekent dat die zaken die op andere tafels geregeld zijn of worden, zoveel mogelijk buiten de onderhandeling zijn geplaatst. Dat betekent bijvoorbeeld dat over de duurzaamheid van warmtenetten en de marktordening geen inhoudelijke afspraken zijn gemaakt, maar dat in het afsprakenkader kwalitatief is beschreven aan welke externe (wettelijke) afspraken en trajecten partijen zich in dit kader committeren (onderdeel B van Startmotorkader).

Voor de afbakening was het daarnaast belangrijk de woonlastenneutraliteit voor de huurder als uitgangspunt te nemen (uitleg systematiek volgt onder gebruikerstarief voor huurders). Daardoor kan ook de huurder buiten de lokale onderhandeling blijven. Zo ontstaat een speelveld tussen corporatie en warmtebedrijf, waarbij de gemeente ook kan aanschuiven. Dat speelveld is dankzij de transparantie en toetsing van de businesscase een zo egalitair mogelijk tripartite overleg, waarbij voor gemeente en corporatie inzichtelijk is of ze een redelijke businesscase krijgen.

De meeste invloed op de prijs van een aansluiting hebben het volume (aantal woningen) en het verlagen van de risico's. Voor de gemeente is het daarom aantrekkelijk dat een voorstel van een corporatie samenvalt met zowel de voorziene techniek als met de timing van de wijkgerichte aanpak².

Het Kader bevat daarom de afspraak dat corporaties een voornemen tot aansluiting op een warmtenet melden bij de gemeente. De gemeente zoekt dan uit of het voorstel qua timing en techniek past binnen hun plannen voor de wijkgerichte aanpak zonder dat dit tot vertraging leidt van de Startmotor. Vervolgens wordt een businesscase doorgerekend, zowel op projectniveau als op gebiedsniveau. Zo wordt bepaald wat de gevolgen zijn voor de Bijdrage Aansluitkosten (BAK) van zowel corporatiewoningen als van woningen in particulier eigendom. De gemeente beoordeelt of goede aansluiting

² De gemeente bepaalt voor 2021 welke wijken voor 2030 van het aardgas afgaan en wat in die wijken de meest voor de hand liggende alternatieve warmtebron is. De Startmotor loopt hierop vooruit.

op de wijkgerichte aanpak mogelijk is en of dat betekent dat ze particulieren kan ondersteunen bij aansluiting. Daarmee kunnen voor iedereen risico's kleiner en kosten lager worden. De businesscase op gebiedsniveau kan onderscheid maken tussen collectieve en individuele aansluitingen en tussen hoog- en laagbouw.

Comfortverbetering voor de huurder in de vorm van isolerende maatregelen aan de woning vallen niet binnen de reikwijdte van dit Startmotorkader. In het Sociaal Huurakkoord 2018 hebben Aedes en Woonbond afgesproken een tabel te ontwikkelen die voorziet in een redelijke huurverhoging bij terugdringen van de warmtevraag en waarbij woonlastenneutraliteit geborgd wordt. Het is niet onlogisch dat bij het verkrijgen van instemming van bewoners de corporatie haar huurders een pakket van zowel isolatie als een warmtenetaansluiting voorlegt.

GEBRUIKERSTARIEF WARMTE: NIET MEER DAN DE BESTAANDE GASREKENING

Om bewoners van corporaties mee te krijgen in de transitie van traditionele verwarming op aardgas naar een duurzaam alternatief zoals een collectief warmtenet is het wenselijk dat woonlastenneutraliteit voor huurders het uitgangspunt is.

Uitgangspunten betaalbaarheid:

- woonlastenneutraliteit conform Klimaatakkoord;
- totale kosten op basis van kostprijs-plus per project die transparant worden gemaakt door een gestandaardiseerde template voor een businesscase;
- de gasrekening van de huurder als startpunt: vastrecht (levering, meting en transport) en variabele verbruikskosten³;
- corporaties en de warmtebedrijven handhaven het NMDA-principe, maar splitsen het vastrecht in een huurders- en verhuurdersdeel om de gassituatie bij een corporatiewoning na te bootsen;

³ Voor de bepaling hiervan wordt uitgegaan van de gemiddelde tarieven van gasleveranciers voor vastrecht en levering in Nederland zoals ACM die hanteert binnen de NMDA.

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

- bij overgang naar warmte dezelfde verhouding verbruik en vastrecht als bij aardgas (de prikkel om energie te besparen blijft daardoor bestaan);
- het resterende deel vastrecht dat overeenkomt met kosten voor afleverset en onderhoud komt voor rekening van de corporatie zoals ook bij gas. Voor huurders geldt dat ketel, onderhoud en vervanging altijd onderdeel zijn van de huur (weliswaar vaak afgetopt). Gezien het Huurrecht ligt dat voor de hand: roerende zaken kunnen in de servicekosten worden verrekend, onroerende zaken zoals de verwarmingsinstallatie horen in de huur te zijn verrekend⁴:
 - het warmtetarief huurder is gelijk aan de gasrekening: conform uitgangspunten voor variabele gasprijs en vaste kosten gas in de NMDA-systematiek;
 - indexatie volgt de ontwikkeling van de huidige tariefbepaling in de Warmtewet op basis van de gasreferentie door Autoriteit Consument en Markt (ACM) zolang van toepassing.
- bij overgang van blok- naar stadsverwarming wordt op lokaal niveau een maatwerkberekening gemaakt om het effect van de overgang op de energielasten inzichtelijk te maken voor huurders;
- afspraken zijn geldig voor contractperiode, tenzij herziening Warmtewet tot aanpassing dwingt;
- tariefverschil moet uitlegbaar zijn voor andere (bestaande) klanten;
- lokaal zetten corporaties, warmtebedrijven en gemeente zich in om tot een aantrekkelijk aanbod te komen.

Door woonlastenneutraliteit als vertrekpunt te nemen, kan de portemonnee van de huurder buiten onderhandeling tussen corporatie en warmtebedrijf blijven. Daarom is afgesproken om te beginnen met het kopiëren van de gassituatie, wat betekent dat de huurder er op de energierekening bij het moment van overgang niet op achteruit gaat. Dit warmtetarief voor de huurder, geïndexeerd op basis van het jaarlijkse tarievenbesluit voor het NMDA-principe van de ACM, is vervolgens van kracht voor de gehele contractperiode, totdat de tariefstructuur vanwege een beoogde herziening van de Warmtewet zodanig wijzigt dat de contractvoorwaarden, voor wat betreft het tarief, op dat moment heronderhandeld moeten worden.

In de bestaande gassituatie betaalt een huurder (via de energierekening) niet voor de kosten van een gasketel en het onderhoud ervan. Deze kosten zijn voor rekening van de corporatie. Om ervoor te zorgen dat de huurder in de nieuwe situatie met een warmteaansluiting niet meer betaalt dan de oude gasrekening, is afgesproken dat corporaties dat deel van het vastrecht in het NMDA-tarief overnemen dat correspondeert met de investerings- en onderhoudskosten van de gasketel.

⁴ Zie hiervoor de uitleg van de Huurcommissie over roerende en onroerende zaken.

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

Voor complexen die van blokverwarming overgaan op stadsverwarming (B2B) geldt eenzelfde verdeelsleutel als voor het vastrecht: alleen de kosten die samenhangen met levering en transport worden in rekening gebracht bij de huurder. Bij blokverwarming geldt anders dan bij individuele installaties dat de startsituatie anders is: de verhuurder is ook (door)leverancier van de warmte. De corporatie koopt dus gas in. Om woonlastenneutraliteit in deze situatie te kunnen onderzoeken, moet in beeld worden gebracht hoe de conversie van gas naar warmte in prijs uitpakt. Kritische factoren zijn het rendement van de installatie en de mate waarin de corporatie in de oude situatie scherp inkocht. Voor woonlastenneutraliteit is bij de overgang van blok- naar stadsverwarming dan ook vaak maatwerk nodig.

De warmtebedrijven en corporaties spreken daarom af om samen met een vertegenwoordiger van de huurders inzichtelijk te maken welk effect de overgang heeft op de energielasten.

De corporatie betaalt aan het warmtebedrijf de totale kosten van het project, plus een redelijk rendement, verminderd met de kosten die het warmtebedrijf bij de huurders in rekening brengt (tarief) en eventuele subsidiebijdragen. Kosten die verbonden zijn aan het normale ondernemersrisico⁵ zijn voor rekening van het warmtebedrijf.

De kosten voor een corporatie bestaan uit twee hoofdcomponenten:

1. het eigenaarsdeel vastrecht uit de NMDA-formule
2. de Bijdrage AansluitKosten (BAK)⁶ die nodig is om het project economisch sluitend te maken. Hiervoor is een template ontwikkeld die de gevoeligheden op de investeringsbijdrage inzichtelijk maakt (zie hierna onder een transparante, getoetste businesscase).

In het kort kan een corporatie kiezen uit twee mogelijkheden voor betaling van bovengenoemde kosten aan het warmtebedrijf:

1. betaling van de BAK bij aanvang van het project en het vastrechtdeel op basis van jaarlijkse betalingen gedurende de looptijd van het contract;
2. afkoop van alle kosten (zowel vastrecht over de looptijd van het project als de investeringsbijdrage) bij aanvang van het project.

Op bovenstaande zijn varianten mogelijk. Het is aan de lokale partijen om op projectniveau tot definitieve afspraken te komen.

⁵ Het ondernemersrisico bestaat onder meer uit: ontwikkel- en investeringsrisico, risico dat onderaannemers failliet gaan, handelsrisico (inkoop-verkoop), weerrisico, vraaguitval in de tijd (o.a. door isolatie), reguleringsrisico (o.a. tariefregulering, duurzaamheidsvoorschriften), technisch risico (o.a. uitval warmtebron, extra onderhoudskosten door leidingbreuk), maatschappelijk en vergunningsrisico.

⁶ De BAK kan bestaan uit een gereguleerde aansluitbijdrage zoals vastgesteld door ACM en een eventuele Kostendeckingsbijdrage (KDB).

INZICHT IN KOSTEN DOOR EEN TRANSPARANTE BUSINESS CASE

- Er komt een uniforme template voor het gesprek tussen corporaties, gemeenten en warmtebedrijven over de businesscase.
- De template wordt op hoofdlijnen getoetst door de Rijksoverheid/RVO in het kader van de subsidieverstrekking van de SAH-regeling en ondergebracht bij een onafhankelijke derde zoals het Expertisecentrum Warmte (ECW). Als partijen naast de toets van de Rijksoverheid voorafgaand aan de subsidieaanvraag nog een aanvullende toets willen laten uitvoeren, dan kunnen corporaties in overleg met de warmtebedrijven op projectniveau gebruikmaken van eigen, ingehuurd experts of consultants.
- De transparante businesscase wordt opgesteld en nader besproken en ingevuld met de betreffende woningcorporatie met eventuele adviseurs. Om de vertrouwelijkheid van de businesscase en de data te waarborgen zullen de betrokken partijen op lokaal niveau afspraken maken over de omgang met de bedrijfsvertrouwelijke gegevens (zowel vanwege concurrentiegevoeligheid als vanwege mededingingsregels). Hiervoor zal in de regel een Non Disclosure Agreement (NDA) worden getekend. Dit geldt ook voor derden zoals gemeenten of een derde partij die een onafhankelijke toets zal uitvoeren.

Corporaties en warmtebedrijven spreken af dat ze werken met één template voor een transparante businesscase. De warmtebedrijven maken daarin op uniforme wijze inzichtelijk hoe de businesscase tot stand komt en hoe de aansluitbijdrage (locatieafhankelijk) tot stand komt. De template is opgesteld om de transparantie en vergelijkbaarheid te bevorderen en de onafhankelijke toets mogelijk te maken. De template geeft ook inzage in het rendement van de businesscase voor het warmtenet. De template moet helder maken welke instrumenten kunnen helpen bij het verlagen van de onrendabele top waaronder de aanwezige risico's, zoals het volloopriscio. Bovendien kan de template ook gebruikt worden om te onderzoeken hoe een wijkgerichte aanpak (zie volgende paragraaf) gefaciliteerd kan worden en wat daarvoor (in financiële zin) benodigd is.

De Rijksoverheid toetst de businesscase in het kader van de SAH. De businesscase wordt zo vormgegeven dat ook gemeenten ermee kunnen werken in de wijkgerichte aanpak. Tegelijkertijd is borging van de vertrouwelijkheid van de businesscase een essentieel onderdeel van de toets door de Rijksoverheid. Het ECW krijgt de verantwoordelijkheid de template te onderhouden. Ook zullen er benchmarks bij de template worden ontwikkeld, zodat een bandbreedte en de impact van de

omgevingsvariabelen kan worden ingeschat. Als afgeleide van dit Kader nemen warmtebedrijven en corporaties deel aan de stuurgroep, onder leiding van het Rijk, die beoogt de businesscase inzichtelijk en transparant te maken voor zowel de Startmotor en de Wijkgerichte aanpak.

De transparante businesscase geeft ook inzicht aan gemeenten wat de effecten zijn (BAK, rendement en volloopriscio) van het (later) aansluiten van particuliere woningen in hetzelfde gebied. Dit biedt dan de mogelijkheid om in overleg met het betreffende warmtebedrijf afspraken te maken over bijvoorbeeld optimale dimensionering en fasering van de aanleg van de leidingen.

AANSLUITING OP DE WIJKGERICHTE AANPAK

- De Startmotor sluit ten behoeve van synergie zo goed mogelijk aan op de wijkgerichte aanpak.
- Particulieren krijgen bij gelijke gevallen hetzelfde aanbod als corporaties.
- Wanneer corporaties een voornemen tot aansluiten hebben, werken ze naast een eigen businesscase ook een businesscase op gebiedsniveau uit ter vergelijking voor de gemeente.
- Corporaties zijn in beginsel verantwoordelijk voor het volloopriscio van alleen hun eigen woningen binnen het voorziene project, lokale afwijking op dit beginsel hoort – als warmtebedrijven en corporaties dat gezamenlijk overeenkomen – expliciet tot de mogelijkheden.

Corporaties en warmtebedrijven spannen zich in om zoveel mogelijk voorstellen in te dienen die ook vooraan (in tijd) in de wijkgerichte aanpak zitten om maximale synergie te behalen en zo een startmotor van de wijkgerichte aanpak te worden. Daarom geldt (in de business case voor het gebied) het aanbod dat corporaties krijgen, onder gelijke omstandigheden⁷, ook voor particuliere eigenaren.

⁷ Er kan verschil zijn tussen een individuele en een collectieve aansluiting (grootverbruik en kleinverbruik) en naar woningtypologie.

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

Corporaties en warmtebedrijven hanteren het volgende stappenplan bij het voornemen tot het aansluiten van huurwoningen op een warmtenet om gemeenten de gelegenheid te geven particulier bezit in de wijk mee te laten profiteren.

1. De corporatie meldt het voornemen tot aansluiten bij de gemeente.
2. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot combineren met particulier bezit en utiliteit. Dat geeft immers de grootste kans op kostenvoordelen door schaalvergroting/verdichting.
3. Dan zijn er drie denkbare situaties:

	TIMING WIJKAANPAK	WARMTEBRON	CONSEQUENTIE
Situatie 1	+	+	Gemeente actief betrokken en versnelt
Situatie 2	-	+	Bijdrage gemeente beperkt
Situatie 3	-	-	Risico bij corporatie en warmtebedrijf

In het geval dat een voornemen van de corporaties matcht met de wijkgerichte aanpak van de gemeente (situatie 1), kijkt de gemeente op welke wijze zij regie kan nemen en ook het particuliere bezit in de wijk kan laten meeprofiteren van het aanbod dat het warmtebedrijf zal doen vanuit een businesscase op wijkniveau. Dit biedt de gemeente ook de gelegenheid om maximaal te sturen op koppelkansen⁸ in de wijk. In situatie 1 worden er altijd twee businesscases gepresenteerd: een business case op corporatie- en op wijkniveau. Op die manier kan worden gekeken wat de businesscase doet voor de wijk. In de tweede situatie waarbij de startmotor wel matcht met de techniek (gebied is in de Transitievisie Warmte aangewezen voor een collectief warmtenet), maar niet qua timing, zal de gemeente geen regie nemen, maar zich beperken tot het faciliteren van het project, waar mogelijk.

In situatie 1 en 2 zal de gemeente zich inspannen om het tempo van de Startmotor, inclusief de bepalingen in de SAH, aan te houden. Situatie 3 is een theoretische situatie die zich naar alle waarschijnlijkheid niet zal voordoen. In deze situatie, waarbij zowel techniekkeuze als timing niet passen, laat een gemeente het project over aan de betrokken partijen. Het project kan alleen doorgaan na overleg met de gemeente en als is vastgesteld dat het project niet leidt tot extra maatschappelijke kosten elders.

⁸ Dit betreft bijvoorbeeld het afstemmen met de herinrichting van de wijk, de aanleg van een riolering, groenvoorzieningen en andere sociale en maatschappelijke doelen.

AFSPRAKEN STARTMOTORKADER

Corporaties en warmtebedrijven gaan eerst na hoe risico's en bijbehorende kosten door een slim ontwerp zo laag mogelijk kunnen worden gemaakt. In beginsel zijn corporaties verantwoordelijk voor het vollopen van alleen hun eigen bezit op basis van de deal die is gesloten en transparant is gemaakt met de template. In het lokale overleg om tot deze deal te komen, kunnen ook afspraken worden gemaakt over een bonus/ malus-regeling waarbij sneller aansluiten wordt beloond (bonus) en vertraagde of uitblijvende voltoop tot een malus (extra bijdrage) leidt. De omvang van het volloopriscico zal van geval tot geval verschillen. Dat betekent dat ook de uitgestelde of misgelopen inkomsten van geval tot geval zullen verschillen. Uitgangspunt is dat een corporatie de misgelopen kosten zal vergoeden als gevolg van latere of beperktere voltoop dan is afgesproken in het contract. Dit volloopriscico wordt bij het sluiten van een overeenkomst transparant gemaakt. Als partijen er in lokaal overleg voor willen kiezen om af te wijken van bovenstaande afspraak in dit Kader, kan dit ertoe leiden dat het betreffende warmtebedrijf de kosten van het volloopriscico inprijst en dat de kosten kunnen toenemen.

Wanneer een gemeente aansluit bij de Startmotor-businesscases, legitimeert die gemeente dat de wijk aardgasvrij wordt gemaakt. Gemeenten kunnen bezien of zij additionele middelen willen inzetten om risico's af te dekken, bijvoorbeeld voor het particuliere deel van de wijk, en zo de aansluitbijdrage te verlagen. De template geeft inzicht in het effect op de businesscase als zulke middelen worden ingezet. Op basis daarvan kunnen partijen een afgewogen beslissing maken.

Warmtebedrijven zorgen ervoor dat zij corporaties en gemeenten vooraf goed op de hoogte stellen van de voorwaarden waaronder de deal tot stand komt en in het bijzonder van het garant staan voor het volloopriscico. Zij maken inzichtelijk welke eventuele bonus volgt als sneller dan afgesproken het aantal woningen wordt aangesloten in een wijk en welke malus als een complex niet (op tijd) het instemmingsvereiste haalt of anderszins vertraagt of niet aansluit. De corporatie kan op basis van de template een afweging maken of het risico en de eventuele malus zich redelijkerwijs verhouden tot de prijs voor de deal⁹.

⁹ Dit speelt met name bij grote raamcontracten, maar volume heeft veel impact op de business case.

AFSPRAKEN DUURZAAMHEID EN PROCES

Corporaties sluiten woningen op warmtenetten aan, omdat zij in het Klimaatakkoord hebben afgesproken in 2050 CO₂-neutraal en aardgasvrij te zijn. Daartoe dringen zij de warmtevraag van hun woningen terug door isolatie. Omdat corporaties voor CO₂-neutraliteit deels afhankelijk zijn van CO₂-neutrale energielevering, moeten corporaties bij overstap van aardgas naar warmtenetten de zekerheid hebben dat warmtenetten op den duur ook duurzaam zijn. In de herziening van de Warmtewet voorziet de Rijksoverheid een verplichte graduele verduurzaming van de warmtenetten. Omdat dit al wordt voorzien, bevat dit Kader geen separate, additionele afspraken over verduurzaming van warmtenetten.

Wanneer de warmtenetten worden verduurzaamd en om die reden aanpassing aan de woning vragen, moeten partijen bij het aangaan van het contract al afspraken maken. Bijvoorbeeld over termijnen waarop de woningen aangepast moeten worden op het temperatuurregime.

Woningcorporaties en warmtebedrijven conformeren zich aan het Klimaatakkoord uitgewerkt in een stapsgewijze verduurzaming van warmtebronnen. Dit betekent dat voor de woningen en utiliteitsgebouwen die aangesloten worden op een stadswarmtenet, de warmtebedrijven zich in dit landelijke kader committeren aan het realiseren van een gemiddelde CO₂-reductie van 70% in 2030 ten opzichte van een huidige cv-ketel op aardgas, waarbij is afgesproken dat een eventuele onrendabele top van duurzame warmtebronnen wordt afgedekt door de Rijksoverheid. Een bron wordt als hernieuwbaar of duurzaam aangemerkt wanneer deze als zodanig erkend is in het kader van SDE+, de BENG norm of onderkend is in het geval van innovaties die nog niet zijn ondergebracht in de SDE+ of een daarmee vergelijkbare (toekomstige) regeling; Deze afspraken gelden voor de hele contractperiode tenzij een beoogde herziening van de Warmtewet voor wat betreft duurzaamheid, tot aanpassing dwingt. In dat geval treden de betrokken partijen in overleg om de contractvoorwaarden hiervan te vernieuwen conform de warmtewet.

In de herziening van de Warmtewet zal de trapsgewijze verduurzaming van de warmtebron verankerd worden. De Rijksoverheid ziet toe op de naleving hiervan, waardoor er geen aparte afspraken nodig zijn in dit Startmotorkader.

Contractueel wordt vastgelegd voor welke periode een temperatuurregime geldt. Als het nodig is om een temperatuurwijziging door te voeren, dan moet hiervoor een termijn worden afgesproken tussen de woningcorporatie en het warmtebedrijf.

AFSPRAKEN OVER ROLVERDELING EN PROCES

Corporaties spannen zich in om het instemmingsvereiste te behalen. Hiervoor en voor de subsidieaanvraag zal een samenwerkingsovereenkomst (het contract) worden gesloten met onder meer een ontbindende voorwaarde voor het behalen van de 70%-instemmingsnorm. In een tweede fase zal een definitief contract worden gesloten op basis waarvan het warmtebedrijf het definitieve investeringsbesluit kan nemen. De corporatie is verantwoordelijk voor het tijdig organiseren van het draagvlak voor de 70%-norm. Voor zover gewenst kunnen partijen op basis van gezamenlijke afspraken afwijken van bovengenoemde fasering en invulling op lokaal niveau.

Uitgangspunt is dat het warmtebedrijf verantwoordelijk is voor aanleg en beheer van het warmtenet (transport- en distributienet) tot en met de afleverset. Het warmtebedrijf is ook verantwoordelijk voor het goed functioneren van de gehele keten die valt onder haar verantwoordelijkheid. Lokaal kunnen afspraken worden gemaakt die tot een andere demarcatie leiden.

De woningcorporatie is verantwoordelijk voor de planning en uitvoering van de inpandige maatregelen.

De woningcorporatie is in de lead voor het vormgeven van een zorgvuldig en tijdig proces en de communicatie met de eigen huurders. Het warmtebedrijf biedt daarbij ondersteuning door kennis en informatie beschikbaar te stellen.

 helemaal je eigen plek	 de Alliantie hart voor wonen	 Alwel	 Eneco
 ennatuurlijk	 elkien	 EIGEN HAARD	 GoedeStede gewoon goed
 havensteder	 hvc. energie en hergebruik		 Intermaris
 LAURENTIUS Samen voor een thuis	 maasvallei	 christelijke woningstichting PATRIMONIUM	 PLAVEI WEET VAN WONEN
 Stadsverwarming Purmerend		 rentree.	 Ressort Wonen DUURZAAM BETROKKEN
 ROCHDALE	 Tablis wonen	 TALIS	 tbv wonen ruimte voor mensen
 Thuisvester	 tiwos tilburgse woonstichting	 Tr(v)re	 vi)omes wonen is leven
 VATTENFALL		 weibions Thuis in Borne en Hengelo	 de Woningstichting
 wonen limburg	 WonenBreburg	 woonbron	 woon Compagnie
 woongood middelburg	 WOON KRACHT 10	 WOONPARTNERS	 WOONPUNT
 woonstad. rotterdam	 woon waard	 Ymere	 ZAAM wonen