

Utrecht, 28 maart 2023

Onderwerp: Wet betaalbare huur

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>)

Sub-onderwerpen:

- wie wil niet meehelpen aan 'iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd'?
- ingrijpen door overheid in huidige overspannen woningmarkt **voorzienbaar**; klagen en zielig doen *waarom?* **(te) hoge huren niet houdbaar**; verhuurders moeten zichzelf niet 'rijk rekenen'; met **huurplafond** rekent ieder met dezelfde (betaalbaardere) huurprijzen; redelijk rendement is ook zonder woekershuren te halen.
- wonen is grondrecht met welke taak overheid is belast; woningen zijn geen speeltje van beleggers.
- streef betaalbare huren en woonlasten na, dus streef woonneutraliteit na.
- betaalbare huur koppelen aan jaarlijkse **huurverhoging**; huurverhoging moet passen **binnen bandbreedte van 0% tot 2%** (=de Europese norm); nakomen gewekte verwachtingen en respecteren vertrouwensbeginsel.
- negeer evenzo allerlei andere ongelijkheden tussen huurders/kopers; verschillen niet vergroten.
- huren van reguliere woning nimmer meer dan liberalisatiegrens, daar bij nieuwe verhuring dit dan de huurprijs maximaal kan zijn.
- huurprijzen niet iets vrijblijvends.
- **huurmutatie minder aantrekkelijk** (voor tijdelijke huurcontracten), daar huurprijzen nieuwe huurders aan bijbehorende WWS-punten zijn gekoppeld; niet houden aan WWS-punten riekt naar andere vorm van *woonfraude*.
- **negeer rol huurders niet**; niet praten over-huurders-zonder-huurders; negeer **zorgplicht** verhuurders en Colleges niet; negeer adequaat toezicht/handhaving niet; wie komt anders op voor kwetsbare huurders; *Wet goed verhuurderschap* mogelijk goede stap voorwaarts om belangen huurders te dienen.
- **niet-beïnvloedbare** extra huurpunten verhinderen betaalbare woningen; stijgende huurprijzen, ongeloofwaardige energielabels en WOZ-waarden, etc.
- kijk naar WOZ-component; een villa wijk naast een 'krottenwijk' mag WOZ-waarde 'krottenwijk' niet extra opdrijven.
- kijk naar monumenten-component; soms gaat het slechts om de voorgevel of deel van de voorgevel.
- kijk naar energielabel; label komt niet altijd geloofwaardig over; zeker niet als het verbruik enorm varieert; prima, als keurmeesters 'labels' steekproefsgewijs worden gecontroleerd.
- totale woonkosten (dus inclusief gebruikskosten) bepalen of woning betaalbaar is en huur redelijk en betaalbaar is.
- introduceer ook de *Wet nationaal leegstandverbod*; maakt cirkel rond na invoeren van *Wet kraken en leegstand*; wet in 2009 beloofde *aanpakken kraken* (=gelukt) en *leegstand te bestrijden* (=mislukt); **114.000 leegstaande woningen in Nederland, helft langdurig leeg.**

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op de "*Wet betaalbare huur*". Bij mijn recente internetconsultatie-bijdragen inzake *Wet nationaal opkoopverbod*^[1], *Wet eerlijke huur*^[2] en *Wetsvoorstel intrekking verhuurderheffing*^[3] doe ik al allerlei suggesties om woningen weer betaalbaar te krijgen. Uiteraard lees ik in diverse reacties, dat vooral commerciële verhuurders -die hoge huren willen kunnen vragen- het er niet allemaal mee eens zijn en dat wij allen moeten geloven dat dit wetsvoorstel niet was te voorzien. Is dit wel allemaal zo!? Men doet soms wel te snel erg zielig. Voor de portemonnee mogelijk terecht, maar moreel zeer verwerpelijk als *rupsje nooit genoeg heeft* en als de burgers van het land gewoon geen of geen betaalbare woning om er in te kunnen wonen kunnen vinden en verkrijgen. Steun voor *rupsje nooit genoeg* valt te lezen in het FD-artikel van heden met als titel "*Pensioenbelegger PME wél enthousiast over huurplafond woonminister De Jonge*"^{[4][5]}.

Verder spreekt het voor zich, dat mijn eerdere internetconsultatie-bijdragen^{[1][2]} hier als ingelast beschouwd moeten worden. Veel van wat daar is beschreven is ook hier aan de orde. Ik ga in mijn verhaal verder dan de *betaalbare huur*. Ik stel voor om de *betaalbare woonlasten* na te streven en om evenzo de *neutraliteit tussen huur en koop* mogelijk te maken en om in een *veilige woonomgeving* (d.w.z. huurders met huurovereenkomsten aangedaan voor onbepaalde tijd moeten niet -via bijvoorbeeld *proefprocessen*- uit hun huurwoningen worden gedreven) ongestuurd van hun huurgenot kunnen genieten.

Met de *betaalbare huur* is het niet verkeerd om niet alleen de jaarlijkse huurverhogingen drastisch maar wel rechtvaardig en conform gewekte Europese verwachtingen toe te gaan passen.

Het kan niet zo zijn dat huurders wegens te hoge inflatie (d.w.z. boven de afgesproken Europese norm van 2%) extra worden gestraft, omdat de verhuurders zo ongelooflijk zielig overkomen. Iedere ontwikkelaar is toch ook bekend met deze voorzienbare Europese norm van 2% waarmee ontwikkelaars moeten rekenen om te kunnen bepalen of een project wel of niet rendabel zal zijn.

Iedere ontwikkelaar kon op een bepaald moment en dit ook nog eens langdurig gratis geld lenen, terwijl de jaarlijkse huurverhogingen voor de huurders steeds werden doorgevoerd; niet de kerninflatie, niet de Europese inflatie, maar de maximale toegestane inflatie met eventueel surplus werd voortdurend gehanteerd. De stijgende inflatie (ook te lezen als: geldontwaarding) is echt niet in het voordeel van de huurders/spaarders, maar wel van kopers/leners met hoge schulden. Dit leert iedereen.

Feitelijk moet de inflatie (lees: **de jaarlijkse huurverhoging**) blijven **binnen de bandbreedte van 0% en 2%** (=de Europese norm); dit is wat alle Europese landen met elkaar hebben afgesproken en dit is de **gewekte verwachting** richting alle Europese burgers. Deze bandbreedte hanteren is meer dan logisch als de hypotheekrente niet inflatievolgend is, terwijl een hypotheeknemer feitelijk van de gestegen inflatie nimmer iets voelt op zijn woonlasten en hij zelfs zijn woonlasten nog door over te sluiten weet te verlagen. Waarom kunnen huurders geen vaste contracten qua huurprijs met verhuurder voor vele jaren aangaan, terwijl kopers wel vaste rentes

1 link: <https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming/b1>

2 link: <https://www.internetconsultatie.nl/uitvoeringwet/b1>

3 link: <https://www.internetconsultatie.nl/verhuurderheffing/b1>

4 link: <https://fd.nl/politiek/1471876/pensioenbelegger-pme-wel-enthousiast-over-huurplafond-woonminister-de-jonge-h1c3caj0sGfK>

5 link: <https://fd.nl/politiek/1468934/minister-de-jonge-huurregulering-geen-showstopper-voor-nieuwbouw-j1c3caj0sGfK>

voor hun hypotheeken voor vele jaren mogen aangaan. Wanneer dit niet gebeurt, dan **neemt de rechtsongelijkheid tussen huurders en kopers nog verder toe.**

Vergeet niet, dat de huurders **nimmer** kunnen **profiteren van enige waardestijging** van hun huurwoning, terwijl de waardestijgingen al vele decennia behoorlijk zijn.

Een voorbeeld: ooit complex in 1986 voor 375.000 gulden gekocht, bestaande uit onvrije zelfstandige eenkamerwoningen, momenteel 10.004.000 euro waard waarbij de WOZ-waarde afgelopen jaar met zo'n 1.987.000 euro (24.8%) is gestegen. Hoezo moet zo'n eigenaar zielig doen. Dit staat nog los van de jaarlijkse huuropbrengsten van minimaal 235.269 euro per jaar voor alle aanwezige appartementen. Jaarlijkse opbrengsten meer dan wat het complex ooit heeft gekost.

Dit is slechts een voorbeeld van hoe de vastgoedbezitters meer dan slapend rijk zijn geworden. Vastgoedbezitters zonder winstoogmerk zijn ook zo slapend rijk geworden.

Vergeet niet dat de huurprijzen de afgelopen jaren dankzij de **verhuurderheffing** fors zijn gestegen. Dit is nu nog steeds mogelijk door het toepassen van bijna uitsluitend tijdelijke huurcontracten (w.o. campus-, promovendi- en jongerencontracten) door sommige verhuurders/corporaties, die bij iedere huurmutatie de huurprijzen fors verhogen. Iets dat met de invoering van de huursombenadering in eerste instantie niet mogelijk was daar de totale meeropbrengsten, dus ook de huren na huurmutaties, meetelde in de huursombenadering. Via lobbywerk tellen de meeropbrengsten na huurmutaties niet meer mee in de huursombenadering. Huurders zijn hiervan duidelijk de dupe geworden. Duidelijk heeft dit de betaalbaarheid van woningen verder uitgesteld.

Met wat ik lees in dit wetsvoorstel is het **niet iets vrijblijvends meer** voor verhuurders om te **rommelen met de huurprijzen**. Huurprijzen worden gewoon gekoppeld aan het aantal WWS-punten. Niet vrijblijvend, maar bindend. Door deze koppeling is het gewoon niet langer meer aantrekkelijk om veel woningen met tijdelijke huurcontracten te verhuren daar bij nieuwe verhuringen de huurprijzen terug vallen naar de huurprijs behorende bij het aantal toegekende WWS-punten. Duidelijk is het tijdperk van de *cowboys* aan het verdwijnen. Duidelijk hadden deze *cowboys* dit kunnen voorzien. Steun hiervoor lees ik terug in het FD-artikel van het PME-pensioenfonds^{[4][5]}.

Verhuurders die dit niet doen handelen (straks) in strijd met de *Wet goed verhuurderschap*. Verhuurders (zeker als deze feitelijk te groot zijn geworden) behoren gewoon op bestuursniveau met meerdere bewonersorganisaties te overleggen. Algemeen bekend moet zijn, dat huurderskoepels (die geen grondslag in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* hebben) te vaak op cruciale momenten totaal de belangen van de huurders niet aan het dienen zijn en dat dit zeker aan de orde is voor koepels die alle stukken strikt vertrouwelijk kwalificeert voor haar huurders. Het kan en mag toch niet zo zijn, dat de huurders niet weten wat haar huurderskoepel met de verhuurder bespreekt (anders gezegd: bekokstooft) terwijl de uitkomsten zeer ernstige gevolgen kunnen hebben voor de zittende huurders zeker als de zittende nette huurders hun huurwoningen uitgedreven lijken te worden ondanks dat deze huurders huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn aangegaan; verhuurder negeert dan dat "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" (EK 34373 br.27 item 9). Ook dit soort gedrag moet een verhuurder aangerekend kunnen worden. Ook de *Autoriteit woningcorporaties* dient hier na ontvangen van feitelijk ongewenst gedrag van zowel verhuurder als huurderkoepel op te treden. Gelukkig kunnen huurders straks hun 'klachten' over hun verhuurders bij het gemeentelijk loket neerleggen.

Samenvattend moet het niet veel uitmaken of iemand iets huurt of koopt. Nu wel. Vroeger niet.

Buiten huurprijzen nog meer ongelijkheden. Eerst valt hierbij te denken aan het niet meeprofiteren van de waardeinstijgingen en de vaste huurcontracten en het terug moeten brengen in de oorspronkelijke staat na het verlaten van de huurwoning. Verder moet men de impact van de collectieve blokaansluitingen qua stadswarmte, qua stroom en qua gas niet meer onderschatten. Dit werd eerst duidelijk na het analyseren van de huidige energietarieven. Zeker toen deze tarieven met de geldende tarieven in België werden vergeleken. Helaas pakken deze behoorlijk nadelig uit voor hen (vaak huurders van reguliere woningen) die aangesloten zijn op bijvoorbeeld een collectieve blokaansluiting qua stadsverwarming zonder individuele bemetering^[6, zie pag.39-154,155-205].

6 Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van het rapport van de *Autoriteit Consument en Markt* met de titel "*geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers*" deze aanvullende mail. Iets dat ik met enige verbazing heb gelezen, wegens de **bepaalde scope** van het **onderzoek** (slechts de situatie in Duitsland en niet in bijvoorbeeld België is beoordeeld) met als uitkomst een algemeen verhaal zonder dat iets echt valt te controleren terwijl veel cijfermateriaal gewoon dankzij openbare bronnen voor iedereen toegankelijk is.

Het gaat de gebruikers/consumenten eerst om: wat moet ik betalen, waarom zulke grote onderlinge verschillen (oplopend tot **50,9%**) en waarom zulke grote verschillen met bijvoorbeeld België (niet bij het ACM-onderzoek betrokken; 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen). De verschillen tussen de Nederlandse en Belgische energieprijzen van €0,829/kWh naar €0,3068/kWh (**-62,9%**), €90,9 1/GJ naar €39,82/GJ (**-56,3%**) en €3,064/m³ naar €1,260/m³ (**-58,9%**) laten mijn inziens beter zien wat *redelijke energieprijzen* zijn.

De verschillen zijn niet rationeel te verklaren, behalve na het lezen van het NRC-verhaal van een voormalige termijnhandelaar; dat "*ongunstige deals (...) aan bepaalde merken*" (pag.169) worden toegewezen, "*dat is speculatie*".

Verder vragen enkele gasleveranciers (soms zelfs fors) meer voor warmte, dan het €90,91/GJ-plafond voor warmte; pag.160.

Op basis van alles betalen de gebruikers van stadswarmte duidelijk meer dan wat mogelijk zou zijn bij het kunnen overstappen naar een andere leverancier en bij het kunnen sluiten van een vast warmtecontract. Anders gezegd: de gebruikers van stadswarmte betalen op bepaalde momenten meer dan het *niet-meer-dan-anders*-principe, terwijl deze gebruikers niet eens kunnen overstappen. In de ogen van de ACM moeten de kosten voor klanten met een dergelijke warmteaansluiting meebewegen (pag.184). Niet dus. Het scheelt niet alleen de gebruikers veel als het tarief van €90,91/GJ verlaagd wordt naar bijvoorbeeld €44,62 (-50,9%), maar ook onze staatskas. Het scheelt voor iedereen nog meer bij het hanteren van het Belgische warmtetarief van €39,82/GJ (-56,3%).

De bijlage is een aanvulling op mijn eerdere berichten. Een bijlage die deze keer ook in de richting van de ACM is gestuurd, opdat zij bij hun volgende onderzoeken wel rekening kunnen houden hoe de prijzen in België zich ontwikkelen en wat wel of niet *redelijke consumentenprijzen* zijn voor hen die helemaal niet kunnen overstappen; prijzen die mee moeten bewegen met het *niet-meer-dan-anders*-principe en daarbij binnen de bandbreedte van de ACM blijven; breedte voor 2023 dus tussen €0/GJ en €90,91/GJ. De bijlage toezenden aan ACM komt voort uit mijn langdurig gesprek met de ACM.

Hoe dan ook: de leveranciers zijn niet *open, duidelijk* en *transparant*, terwijl dit te doen heel redelijk en heel billijk is; zie ook Kassa-uitzending van 4 maart 2023 over "*Energieleveranciers in de fout met prijsverhogingen*" (12:02) (link: <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/oproep-heb-jij-een-variabel-energietarief-en-heb-je-te-veel-betaald>).

Mogelijk dat deze andere kijk/benadering bijdraagt aan een fijne uitkomst voor onze kwetsbaren. Iedere vraag en commentaar welkom.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

(bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

----- Doorgestuurd bericht -----

Aan: Gemeenteraad Utrecht <raadsleden@utrecht.nl>

Onderwerp: BRIEF: zorgen over Utrechtse blokwarmte via stadsverwarming en blokstroom en ongeloofwaardige energielabels | gezinnen extra gedupeerd met collectieve blokaansluitingen

Verzonden: Tuesday, 21 Feb 2023 03:15:34 +0100 (CET)

Vroeger geen punt met de lage energieprijzen, maar nu wel. Zeker als de huurder geen grip heeft op zijn eigen verbruik; in kou zitten en meebetalen aan 'sauna' burens. Zeker als de huurder nauwelijks tot geen invloed heeft op de afgegeven ongeloofwaardige energielabels. Zeker als de huurder een alleenstaande is, die nauwelijks tot geen gebruik zal of kan maken van allerlei sociale voorzieningen als hij een nette burger/huurder is die het allemaal nog net kan betalen en die vaak de hoofdprijs betaalt voor allerlei voorzieningen w.o. afvalstoffen-, watersysteem- en zuiveringsheffing en OV-jaarkaart.

Geachte raadsleden,

Als vervolg op mijn eerdere mail van 10 februari 2022 deze mail. Het is het vervolg op de energieperikelen i.h.b. rond blokwarmte, blokstroom en energielabels. Dit alles ingegeven door de regeringsbrief rond het compenseren van de hoge energieprijzen voor huishoudens met blokwarmte en/of blokstroom. Wat ik direct al zag was, dat deze regeling voor vooral gezinnen en minder voor eenpersoonshuishoudens minder gunstig uitpakt dan voor hen met individuele aansluitingen. Alleen de afgelopen periode zijn wat exactere berekeningen gedaan en is ook naar België gekeken; een land dat redelijk goed valt te vergelijken met Nederland.

Wat constateer ik:

(1) niet eerst bij 37GJ vindt het omslagpunt bij **blokwarmte** (via de stadsverwarming) plaats, maar al bij 24,43GJ. Uiteindelijk loopt het verschil op tot zo'n €547,40 per huishouden.

(2) bij **blokstroom** is het beeld niet anders. Al bij 1.247 kWh en niet eerst bij 2.900 kWh gaan de blokstroom-gebruikers meer betalen dan de individuele gebruikers. Een verschil dat nu zelfs tot €709,05 kan oplopen. Fors.

Dit wordt allemaal nog triester, als een van de leverancier t.w. *Eneco* (ook actief in België) hier zeer hoge prijzen hanteert; €0,829/kWh in Nederland versus €0,3475/kWh in België; **voor dezelfde 100% duurzame stroom** (zon en wind; pag.151). Gelukkig zijn de prijzen voor gas en stroom niet alleen in België maar ook bij deze leverancier *Eneco* in Nederland fors gedaald; zo'n 40%-45% zijn de prijzen nu lager dan begin januari 2023. Alleen nog niet voor de Utrechtse stadsverwarming; een warmtebron waar de afnemers geen keuze hebben, terwijl *Eneco* dit ook als een zeer duurzame energiebron op haar website aanprijst, maar niet als het om de prijs gaat; o ja, ooit vertelde *Eneco* mij over het aanbieden van vaste contracten bij stadsverwarming, want bij het kiezen voor stadsverwarming kiest men feitelijk voor zelfs een muurvast contract: "*waarom zou Eneco dit doen, als wij het monopolie hebben*".

Meer details rond al deze cijfers zijn in de bijlage te lezen. De **eerste pagina** is een **samenvatting** en de pagina's erna geven meer inzicht in wat op de eerste pagina allemaal valt te lezen. Het forse aantal aanhechtingen zijn gebruikt bij mijn verhaal; iets voor de liefhebbers.

Gelijkoortige 'discussies' worden momenteel ook gevoerd in de gemeenteraad Rotterdam, waar hun wethouder van *Eneco* kreeg te horen "*we zouden liever een lager tarief vragen*" (pag.92). Niet dus. Waarom niet is aan niemand uit te leggen met mijn constatering in België; pagina 49 geeft de maandelijkse ontwikkeling van de gas- en stroomprijzen bij *Eneco* in België over de afgelopen vier jaar weer.

Wat er allemaal mis is of kan zijn met de **energielabels** is in de bijlage te lezen (pag.45-46 en pag.97) en was bij het tv-programma *Radar* op 13 februari 2023 te zien ("*gegoochel met energielabels zet huurders in de kou*"; terug te zien via link: <https://radar.avrotros.nl/embed/10379/> (14:05)).

Tot slot is het niet verkeerd, dat het **niet-meer-dan-anders**-principe voor de meest kwetsbaren toepasbaar dient te zijn. Het is nogal wat, dat sommigen puur vanwege het hebben van collectieve aansluitingen zo'n €1.256,45/huishouden meer aan energie kwijt kunnen zijn, dan de anderen met individuele aansluitingen. Zeker als dit minder ernstig kan zijn, als *Eneco* haar Belgische prijzen ook hier gaat hanteren. Het grote verschil tussen Nederland en België kan aan niemand worden uitgelegd.

Ik hoop Uw gemeenteraad relevant geïnformeerd te hebben. Uiteraard sta ik open voor het geven van iedere toelichting in welke vorm dan ook.

Ik wens U veel wijsheid toe bij dit dossier.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

(bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Wat wil ik meegeven:

1^{ste} suggestie

Ik sluit niet uit, dat de rechters de lijn voor andere huurders verder doortrekken en de waardestijgingen een factor laten zijn in wat redelijke huurprijzen zijn; zie rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 "beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden", "Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen", "Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte *steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert*". Inflatievolgend kan wel eens als een onredelijk beding aangemerkt worden. Zeker als de rechtsongelijkheid tussen huurders en kopers steeds groter en zichtbaarder wordt.

2^e suggestie

Ik sluit evenmin uit, dat de rechters onder de huidige omstandigheden de Europese norm van maximaal 2% inflatie gaan volgen. Met deze voorzienbare norm in het achterhoofd hebben de verhuurders die inflatievolgende jaarlijkse huurverhogingen in hun huurcontracten opgenomen. Vaak gaat het hier om eenzijdig opgestelde huurovereenkomsten, waarbij het slikken of stikken is voor huurders.

Wat hier speelt, speelt niet alleen bij huurders van woningen maar ook bij huurders van bedrijfsruimten die dan vaak ook nog eens voor vele jaren huurovereenkomsten moeten aangaan. Rechtsongelijkheid tussen verhuurders en huurders dient gewoon hersteld te worden, waarbij het niet altijd om zoveel mogelijk geld verdienen moet gaan.

3^e suggestie

Met de huidige prijsontwikkelingen en de wens zoveel mogelijk burgers op bijvoorbeeld stadswarmte aan te laten sluiten dan dient mijn inziens zeker bij nieuwbouw individuele bemetering te worden aangebracht, opdat de afnemer volledige controle heeft over zijn eigen verbruik en dat deze afnemer niet hoeft mee te betalen aan de 'sauna' van de burens.

4^e suggestie

Verbeter de inspraak van de huurders. *Wet op het overleg huurders verhuurder* is er voor de belangen van de huurders en niet van de verhuurders. Hun instemmingsrecht en hun spreekrecht dienen gerespecteerd te worden; niet over-huurders-zonder-huurders praten.

Geen gesprekken in de achterkamertjes voeren tussen verhuurder en huurderskoepel. Volstrekte openheid en transparantie moeten huurderskoepels richting haar huurders betrachten. Dit nalaten heeft ook impact op het kunnen opstellen van *prestatieafspraken*. Dit moeten alle gesprekspartners (College, verhuurder en bewonersorganisatie) weten. Dit nalaten impliceert volgens vaste jurisprudentie, dat zo'n huurderskoepel niet aan de representativiteitsvereisten voldoet en dus nooit een gesprekspartner mag en kan zijn bij de besprekingen van *prestatieafspraken* en zonder de vertegenwoordiging van huurders mogen en kunnen geen *prestatieafspraken* worden opgesteld. Niet alleen verhuurder maar ook het College heeft een zorgplicht om hier goed op te letten.

Verhuurders/corporaties moeten zich meer bewust worden van de gevolgen van de nieuwe wet *Wet goed verhuurderschap*. Ook geldt dit voor alle andere partijen die over-huurders-zonder-huurders praten; hier vallen ook huurderskoepels onder die over-huurders-zonder-huurders over bijvoorbeeld *prestatieafspraken* praten. Talrijke voorbeelden zijn mij bekend, dat zonder 'huurders' *prestatieafspraken* tot stand komen.

Ter voorkoming van misverstanden: in de *prestatieafspraken* wordt o.a. afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging. Dus *prestatieafspraken* hebben invloed op de betaalbaarheid van de woningen.

5^e suggestie (betaalbaarheid)

De groei van de vrije sector beperken door de WOZ-component uit het woningwaarderingssysteem (verder: WWS) te halen. Verhuurders worden voor de gestegen kosten al gecompenseerd via de jaarlijkse huurverhogingen. Vergeet niet: de kopers krijgen nimmer te maken met een jaarlijkse inflatie corrigerende rentestijging.

Evenzo geldt dit voor de monumentale status van een pand, vaak de voorgevel, dat dan ineens een goudmijn voor de verhuurder blijkt te zijn door het grote aantal huurders achter die gevel; niet eenmalig 50 WWS-punten voor het pand, maar ieder huurder krijgt 50 WWS-punten extra toegewezen.

Huurders c.q. woningzoekenden moeten erop vertrouwen (lees: gewekte verwachtingen na jaren) dat de gestegen WOZ reguliere woningen niet de middenhuur of vrije sector induwen. In de afgelopen decennia zijn het aantal reguliere woningen al fors afgenomen; zie documenten van dit wetsvoorstel.

6^e suggestie (betaalbaarheid)

Laat de punten van de WWS-tabel niet stijgen met het stijgen van de liberalisatiegrens. Dit leidt ertoe dat het aan reguliere woningen gewoon zal gaan toenemen. De woning betaalbaar blijven. Een duidelijk win-win situatie.

Uiteraard wordt de bandbreedte voor de middenhuur kleiner, daar de top een vast bedrag is dat vooralsnog niet de inflatie volgt; voor een uitvoerige discussie leest men de raadsstukken van de gemeente Utrecht van de collegeperiode 2014-2018, die als een van de eerste gemeente middenhuur bediscussieerde en invoerde.

7^e suggestie (betaalbaarheid)

Staat niet toe, dat een verhuurder meer aan haar huurders van reguliere woningen mag vragen dan de liberalisatiegrens. Bij een nieuwe verhuring is dit ook de maximale huur, die de verhuurder aan de nieuwe huurder mag vragen.

Hun rendementen zijn toch al behoorlijk. Binnen zes-acht jaar de investeringen via huurpenningen voor een reguliere woning kunnen terugverdienen betekent toch echt wel, dat er forse rendementen worden gehaald. Bij een gemeubileerde reguliere woning is dat rendement al jaren een fors stuk hoger. Ook bij het verhuren met tijdelijke huurcontracten levert dit dankzij huurharmonisaties nog eens extra rendementen op. Verhuurders moeten niet echt klagen. De indieners van dit *wetvoorstel nationaal opkoopverbod* beseffen dit ook.

{einde suggesties - *Wet nationaal opkoopverbod*}

{begin suggesties (3.1.2023) - *Wet eerlijke huur*}

8^{ste} suggestie

Wie kan er iets op tegen hebben, dat de aanvangshuurprijzen worden gereguleerd; anders gezegd: de advieshuurprijs is niet langer een advies maar bindend.

Wie heeft er iets op tegen om vormen van 'misbruik' enigszins terug te dringen.

Iedereen had kunnen voorzien, dat de wetgever gaat ingrijpen als een te ruime vorm van 'misbruik' wordt signaleerd en dat de wetgeving niet uitpakt zoals was bedoeld. Bij het niet ingrijpen bestaat de kans, dat sommige verhuurders in de vrije sector beticht kunnen gaan worden van 'ongekend onrecht' dat zij groepen huurders aandoen door het vragen van (soms fors) hogere huren dan de advieshuurprijs. Het past ook niet bij *goed verhuurderschap* als een verhuurder meer dan de advieshuurprijs vraagt; verhuurders die als aanvangshuurprijs de maximale advieshuurprijs vragen zullen van dit wetsvoorstel niets merken.

O ja, welke verhuurder zal structureel iets aanschaffen boven de adviesprijs van de fabrikant. De adviesprijs van het produkt wordt daar gezien als de maximale verkoopprijs. Het is dus niet verkeerd, dat de verhuurders de advieshuurprijs volgens puntenstelsel als de maximale aanvangshuurprijs gaan zien.

9^e suggestie

"*eerlijke huur*". Is het redelijk meer dan de hoofdprijs (=de advieshuurprijs) te willen (blijven) hebben, waarbij de verkoopwinsten en de huur nu nog een onbelaste vorm van inkomsten is?

Sommige lease-rijders waren ook *not-amused* toen de wetgever ineens de fiscale bijtelling invoerde. Het verschil tussen lease-rijders en particuliere rijders was na redelijk- en billijkheid niet meer te rechtvaardigen. Wat de lease-rijder bespaarde aan autokosten daarvoor moest de ander hard werken en hard sparen.

10^e suggestie (mogelijk effect: contracten onbepaalde tijd aantrekkelijker dan tijdelijke contracten)

Het is een goed punt om de aanvangshuurprijs aan het puntenstelsel te koppelen. Nieuwe verhuringen zullen straks eerder tot lagere huuropbrengsten kunnen leiden dan tot hogere huuropbrengsten. Immers de nieuwe aanvangshuurprijs brengt de huurprijs weer terug naar de aan het aantal punten gekoppelde aanvangshuurprijs.

Op de lange termijn kan de jaarlijkse huurverhogingen tot structureel hogere huuropbrengsten leiden, dan de meeropbrengsten na huurmutaties. Dit kan betekenen, dat de professionele verhuurders op termijn weer eerder gaan kiezen voor de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd dan voor de tijdelijke huurovereenkomsten. Feitelijk kan dit wetsvoorstel leiden tot het gedeeltelijk terugdraaien van de doorgevoerde uitholling van de huurbescherming. Win-win situatie voor zowel huurders als verhuurders.

11^e suggestie (voorkom dubbele 'betalingen')

Bij de jaarlijkse huurverhogingen moet meer na kerninflatie dan inflatie worden gekeken. Ik weet wel, dat nu (tijdelijk) de gemiddelde cao-lonen-stijgingen wordt gehanteerd. Laat de huurders voor de gestegen prijzen zeker niet dubbel betalen; zie pagina's 25-26. Zo draaien de huurders/gebruikers volledig op voor de gestegen energieprijzen. Soms nog meer dan anderen als deze huurders op een collectieve blokverwarming zijn aangesloten.

12^e suggestie (betaalbaarheid)

De groei van de vrije sector beperken door de WOZ-component uit het woning-waarderingsstelsel (verder: WWS) te halen. Verhuurders worden voor de gestegen kosten al gecompenseerd via de jaarlijkse huurverhogingen. Vergeet niet: de kopers krijgen nimmer te maken met een jaarlijkse inflatie corrigerende rentestijging.

Evenzo geldt dit voor de monumentale status van een pand, vaak de voorgevel, dat dan ineens een goudmijn voor de verhuurder blijkt te zijn door het grote aantal huurders achter die gevel; niet eenmalig 50 WWS-punten voor het pand, maar ieder huurder krijgt 50 WWS-punten extra toegewezen.

Huurders c.q. woningzoekenden moeten erop vertrouwen (lees: gewekte verwachtingen na jaren) dat de gestegen WOZ reguliere woningen niet de middenhuur of vrije sector induwen. In de afgelopen decennia zijn het aantal reguliere woningen al fors afgenomen; zie documenten van dit wetsvoorstel.

13^e suggestie

Verder moeten de vastgestelde energielabels geloofwaardig zijn. Dit is echt niet altijd het geval. Zo ben ik voor gelijkwaardige woningen met gelijkwaardige bewoning (=alleenstaande) forse verschillen in energieprijzen per vierkante meter tegengekomen. Laat het huidige energieverbruik een factor zijn om mee te nemen bij het vaststellen van iemands energielabel. Zeker als deze bewoner op een collectieve blokverwarming c.q.stadsverwarming is aangesloten.

14^e suggestie (betaalbaarheid)

Staat niet toe, dat een verhuurder meer aan haar huurders van reguliere woningen mag vragen dan de liberalisatiegrens. Bij een nieuwe verhuring is dit ook de maximale huur, die de verhuurder aan de nieuwe huurder mag vragen.

Hun rendementen zijn toch al behoorlijk. Binnen zes-acht jaar de investeringen via huurpenningen voor een reguliere woning kunnen terugverdienen betekent toch echt wel, dat er forse rendementen worden gehaald. Bij een gemeubileerde reguliere woning is dat rendement al jaren een fors stuk hoger. Ook bij het verhuren met tijdelijke huurcontracten levert dit dankzij huurharmonisaties nog eens extra rendementen op.

15^e suggestie

Introduceer een *Wet nationaal leegstandverbod*. Dit draagt zondermeer bij aan het verkleinen van de schaarste. Dus tot verlagen van de huurprijzen.

{begin suggesties (3.1.2023) - *Wet eerlijke huur*}

Dank voor Uw tijd en Uw aandacht. Doe met wat U leest Uw voordeel.

Veel succes met de verdere behandeling. En complimenten voor uitvoerige stukken.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans

(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Bijlagen:

- 11- 20230109 internetconsultatie "*Wet betaalbare huur*"
- 12- 20190807 Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?
("Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m²; groot 4m²))
- 13- 20230325 Woningwaarderingssstelsel WOZ doorberekeningen (2015-2022)
 - onvrije zelfstandig eenkamerwoning ca.€8.000/m² versus vrije zelfstandige meerkamerwoning €3215/m²
 - effectief 4m² extra in eenkamerwoning 'kost' €96.000 (huurwoningen)
 - effectief 100m² extra in meerkamerwoning 'kost' ca. €100.000 (koopwoning)
 - huurders structuur niet geïnformeerd over WOZ-waarden, dus evenzo geen inzicht in taxatierapporten; wettelijk is de gemeente c.q. uitvoeringsinstantie BghU hiertoe wel wettelijk toe verplicht
 - bij relatief kleine zelfstandige woningen is de kans meer dan groot, dat deze met verkeerde panden is vergeleken; zeker als deze woningen niet zelfstandig te koop zijn; zeker als met verkeerde vloeroppervlakten wordt getaxeerd.
 - overduidelijk zijn eigenaren van bezemkasten (<40m²) spekkoper qua WOZ-waarde qua huurprijzen (zie pag.12)
 - WOZ-taxaties blijven fout gaan, als de cijfers van gegrond verklaarde bezwaarschriften niet wordt verwerkt en achteraf gecontroleerd, terwijl dit wel de wettelijke taak van de gemeente is (reactie Waarderingskamer)
 - ↳ het verschil van reguliere eenkamerwoning 40m² groot met €328.000 WOZ-waarde
versus
koopwoning 135m² groot met €434.000 of iets meer (2022) WOZ-waarde valt niet uit te leggen!
- 14- 20220505-20200720 → inzicht waar omslagpunt ligt tussen m² en WOZ-waarde waar eigenaren spekkopers zijn
degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen (periode 2022-2017)
inzake
waardestijgingen huurwoningen (afkomstig uit "*besluit huurprijzen woonruimten*")

- 19- 20220326 Linda "De berichten over veel te dure huizen - of eigenlijk: veredelde garageboxen en zolderkamers - kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank."
- 20- 20220326 Parool "Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder" ("AARP [belegger] wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedgeemaakt door de waardestijging van het pand.")
- 22- 20220326 AD "Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder"
- 24- 20220314 rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 ↩
("beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden", "Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen", "Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte *steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert*")
- 29- 20230104 De Telegraaf "woningmarkt experts en makelaars: harde prijsdaling" (prijsontwikkelingen bestaande koopwoningen) ↳ €423.124 november 2022; minder dan €50.000 1975.
- 30- 20211102 CBS "Dakloosheid in beeld" (infographics)
- 31- 20230328 FD "Pensioenbelegger PME wél enthousiast over huurplafond" woonminister De Jonge"
 - Tot nog toe zochten vooral beleggers met kritiek op de voorgenomen huurregulering de publiciteit. Pensioenfonds PME, met €1,3 mrd aan huurwoningen wil tegengeluid laten horen.
 - De plannen van Hugo de Jonge zijn goed voor huurders en de bouwplannen van het fonds.
20230227 FD "Minister De Jonge: 'Huurregulering géén showstopper voor nieuwbouw'"
 - Minister De Jonge wil huurprijzen verder begrenzen.
 - In de markt wordt gevreesd dat lagere huren een rem zetten op bouwprojecten.
 - De Jonge gelooft dat niet en verwacht 'prima beleggingsresultaten'.
- 33- 20220210 Opinie "Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen. Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%." ("straf huurders niet extra"; geparafraseerde uitspraak van een leverancier van stadsverwarming "meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben", positief voor behouden en krijgen draagvlak; pas eerder kerninflatie dan inflatie toe)
- 35- 20230301 overzicht energieprijzen Nederland versus België (2019-2023)
- 36- 20230223 13 Gemeenten "betaalbaarheid stadswarmte"
- 39- 20230220 gemeenteraad Utrecht "zorgen over Utrechtse blokwarmte via stadsverwarming en blokstroom"
- 155- 20230205 gemeenteraad Utrecht/ACM "Stadsverwarming vol verrassingen. Sommigen betalen fors meer dan de hoofdprijs"

Wet betaalbare huur

Huisvesting

In het kort

Middenhuurwoningen krijgen een vorm van huurprijsbescherming, zodanig dat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt én het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Het kabinet heeft dit voornemen uit het regeerakkoord uitgewerkt in dit wetsvoorstel.

Dit wetsvoorstel en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment, zodat deze ook gaat gelden voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven.

Startdatum consultatie	09-12-2022
Einddatum consultatie	09-01-2023
Status	Actief
Type consultatie	Initiatiefwet
Organisatie	Tweede Kamer der Staten-Generaal
Onderwerpen	Huren en verhuren

Voor wie belangrijk?

Dit wetsvoorstel geeft huurders meer huurprijsbescherming. Voor een deel van de huurders betekent dit dat de huur naar beneden gaat. In die gevallen kunnen verhuurders minder huur vragen. Gemeenten gaan handhaven op de huren die verhuurders vragen. Door de uitbreiding van het puntenstelsel naar middensegment kunnen ook meer huurders gebruik maken van de toetsingsmogelijkheden van de Huurcommissie.

Wat verandert deze wet?

Dit wetsvoorstel houdt in dat de gereguleerde huurprijzen wordt uitgebreid tot en met het middensegment (woningen met een puntenaantal tot en met 186 punten en een huurprijs tot en met 1.021,02 euro (prijspeil januari 2023)). Op dit moment bestaat er alleen een gereguleerde sector met huurprijzen tot en met 808,06 euro, wat gelijk staat aan maximaal 148 punten (prijspeil januari 2023). Dit gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Mensen met een middeninkomen kunnen hier voorrang op krijgen.

Het tweede deel van dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat de maximale huurprijzen dwingend worden. Als verhuurders meer vragen dan de maximale huur, zijn zij in overtreding. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om hierop te handhaven. Ook krijgen huurders meer mogelijkheden om naar de Huurcommissie te gaan. Dit moet ertoe leiden dat huurders beter worden beschermd en een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning.

Relevante documenten

- wetsvoorstel betaalbare huur	136 kB
- memorie van Toelichting wetsvoorstel betaalbare huur	798 kB
- bijlage 1. Internationale vergelijkingen	109 kB
- bijlage 2. Rapport regeldruk wetsvoorstel betaalbare huur	487 kB
- bijlage 3. Proces Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden	83 kB
- wetsvoorstel betaalbare huur geconsolideerde versie	434 kB
- wijzigingsbesluit BHW ihkv indexering WWS	276 kB
- wijzigingsbesluit BHW ihkv WWS en bovengrens regulering middenhuur	575 kB
- beantwoording IAK-vragen	156 kB

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Reacties op deze consultatie 1350 openbaar

Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?

Deze vraag wil ik anders stellen t.w. wat is een rechtvaardige huur voor de bewuste woning. Zeker mag je deze vraag stellen, als de prijzen voor kleine (zelfstandige) woningen zonder enige vorm van luxe ruim boven €6.000 per vierkante meter uitkomen; gebaseerd op WOZ-waarden.

Voorbeeld: "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m²; groot 4m²)

Het is niet verkeerd, dat heel goed gedefinieerd wordt wat nog als een woning/kamer wordt gezien. Woningen met dergelijke huurprijzen per vierkant meter passen echt niet bij de doelgroep waarvoor deze kleine woningen zijn bestemd.

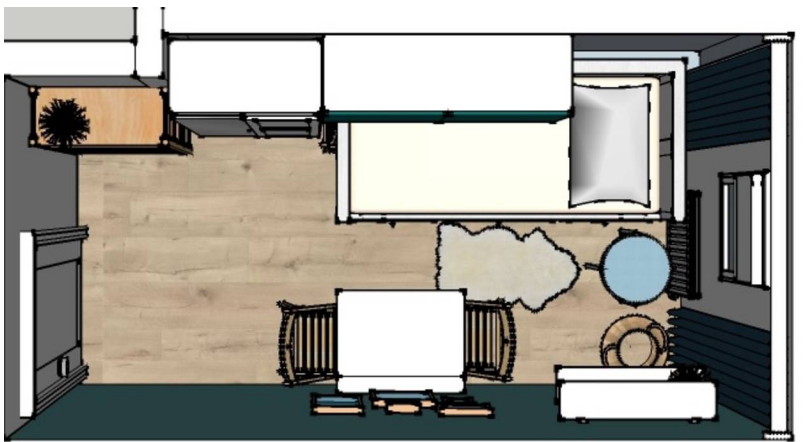
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; €108,95/m².



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!



Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

Iedereen zal begrijpen, dat de meeste woningzoekenden deze woning slechts huren in uiterste nood of als sociaal experiment om te kunnen ervaren hoe het **mini-mini-wonen** is. Bij micro-wonen praten wij nog over woningen met een maximale woonoppervlakte van zo'n 40m².

Bron: internetconsultatie "wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen" (20190807)

**Woningwaarderingstelsel
WOZ doorberekeningen**

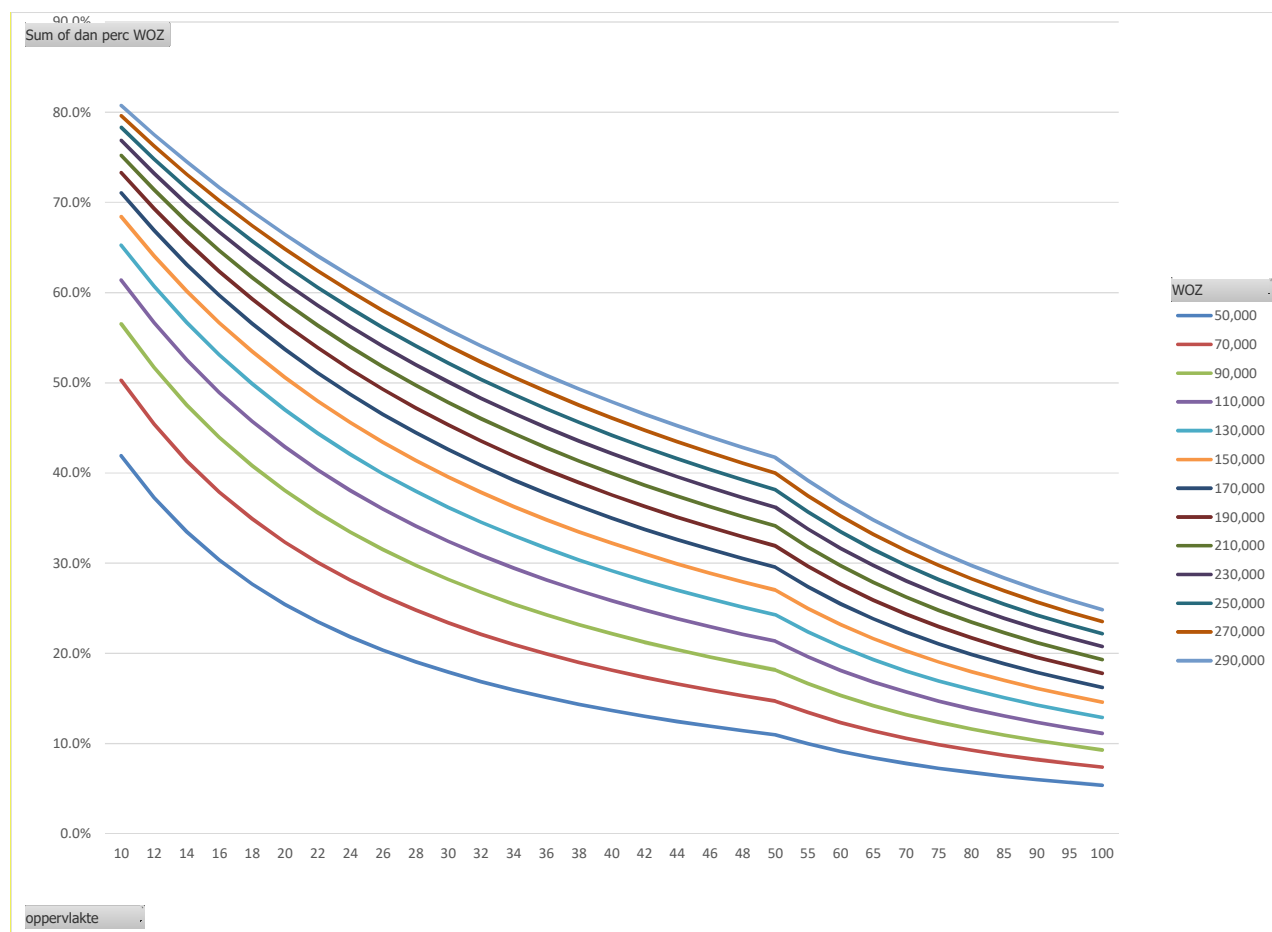
[illegible]

extra WPMs-punten voor Keukens, sanitair, gemeenschapsgoed (tuin, verwarming) = **-15,5** (woning specifieke elementen)

WOZ-beschikking: bezettingjaar 2023
25 maart 2023

[illegible]

degressieve rekenmethode qua huurprijsbepaling kleine woningen



Berekening van WOZ-aandeel in het puntentotaal bij verschillende oppervlakten en WOZ-waarden.

Hierbij de volgende gegevens gehanteerd:

woz-punten = $\text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$ (voor jaar 2020)

woning-punten = $\text{m}^2 + \text{extrapunten}$ (40 extra punten voor sanitair, keuken, verwarming, etc.)

$\text{wss-p} = \text{woz-punten} + \text{m}^2$

percentage = $\text{woz-punten} / (\text{wss-p} + \text{extrapunten})$

De kleine woningen met relatief hoge WOZ-waarden is de kans behoorlijk groot, dat de WOZ-waarden voor meer dan 33,3% deel uit maakt van het puntentotaal. Zeker in de grotere steden met een zeer gespannen markt is dit feitelijk de norm.

Op de volgende pagina's de gebruikte cijfers, waarbij de vloeroppervlakte varieert van 10m² tot 100m² en de WOZ-waarden van €50.000 tot €300.000. De berekening laat zien, dat als "de woningen waarvan het aantal punten op basis van het WWS, lager is dan 142. Dus het aantal punten blijft na waardering van alle aspecten van de woning, ook ingeval van toekenning van alle punten op basis van de WOZ-waarde, beneden de 142. Die woningen kunnen niet geliberaliseerd verhuurd worden en maximering van het aandeel van de WOZ-waarde in de waardering van de woning om dat te voorkomen is dan niet nodig." het geval is, dat het WOZ-aandeel voor de huurders kan oplopen tot zo'n 65%.

Cijfermateriaal 2022-2021

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2022 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ oppervlakte		WOZ															
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	38.0%	46.1%	52.4%	57.4%	61.4%	64.7%	67.5%	69.9%	72.0%	73.8%	75.4%	76.8%	78.0%				
12	33.5%	41.3%	47.5%	52.6%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%				
14	29.9%	37.4%	43.4%	48.4%	52.6%	56.1%	59.2%	61.8%	64.2%	66.2%	68.1%	69.7%	71.2%				
16	27.0%	34.1%	39.9%	44.8%	49.0%	52.5%	55.7%	58.4%	60.8%	62.9%	64.9%	66.6%	68.2%				
18	24.5%	31.3%	36.9%	41.7%	45.8%	49.3%	52.5%	55.2%	57.7%	59.9%	61.9%	63.7%	65.3%				
20	22.4%	28.8%	34.2%	38.9%	42.9%	46.5%	49.6%	52.4%	54.9%	57.1%	59.1%	61.0%	62.7%				
22	20.7%	26.7%	31.9%	36.4%	40.4%	43.9%	47.0%	49.8%	52.3%	54.5%	56.6%	58.5%	60.2%				
24	19.1%	24.9%	29.9%	34.3%	38.1%	41.5%	44.6%	47.4%	49.9%	52.1%	54.2%	56.1%	57.9%				
26	17.8%	23.3%	28.1%	32.3%	36.1%	39.4%	42.4%	45.2%	47.7%	49.9%	52.0%	53.9%	55.7%				
28	16.7%	21.9%	26.4%	30.5%	34.2%	37.5%	40.4%	43.2%	45.6%	47.9%	50.0%	51.9%	53.7%				
30	15.6%	20.6%	25.0%	28.9%	32.5%	35.7%	38.6%	41.3%	43.7%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%				
32	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%				
34	13.9%	18.4%	22.5%	26.2%	29.5%	32.6%	35.4%	38.0%	40.3%	42.6%	44.6%	46.5%	48.3%				
36	13.1%	17.5%	21.4%	24.9%	28.2%	31.2%	33.9%	36.5%	38.8%	41.0%	43.0%	44.9%	46.7%				
38	12.5%	16.6%	20.4%	23.8%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.4%	45.2%				
40	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.4%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%				
42	11.3%	15.1%	18.6%	21.9%	24.9%	27.6%	30.2%	32.6%	34.8%	36.9%	38.9%	40.7%	42.5%				
44	10.8%	14.5%	17.9%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.5%	33.7%	35.7%	37.7%	39.5%	41.2%				
46	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
48	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.2%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.9%				
50	9.5%	12.8%	15.9%	18.7%	21.4%	23.9%	26.3%	28.5%	30.6%	32.5%	34.4%	36.1%	37.8%				
55	8.6%	11.6%	14.5%	17.2%	19.7%	22.0%	24.3%	26.4%	28.3%	30.2%	32.0%	33.7%	35.3%				
60	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.6%	33.1%				
65	7.2%	9.9%	12.3%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.4%	28.1%	29.7%	31.2%				
70	6.7%	9.2%	11.5%	13.7%	15.8%	17.8%	19.7%	21.5%	23.2%	24.9%	26.5%	28.0%	29.4%				
75	6.2%	8.5%	10.7%	12.8%	14.8%	16.7%	18.5%	20.2%	21.9%	23.5%	25.0%	26.5%	27.9%				
80	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.5%				
85	5.5%	7.5%	9.5%	11.3%	13.1%	14.8%	16.5%	18.1%	19.6%	21.1%	22.5%	23.8%	25.2%				
90	5.2%	7.1%	8.9%	10.7%	12.4%	14.0%	15.6%	17.1%	18.6%	20.0%	21.4%	22.7%	24.0%				
95	4.9%	6.7%	8.4%	10.1%	11.8%	13.3%	14.8%	16.3%	17.7%	19.1%	20.4%	21.7%	22.9%				
100	4.6%	6.4%	8.0%	9.6%	11.2%	12.7%	14.1%	15.5%	16.9%	18.2%	19.5%	20.7%	21.9%				

$$\text{WOZ-punten 2022} = \text{WOZ}/12090 + \text{WOZ}/\text{m}^2/189$$

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2021 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000				
10	40.2%	48.5%	54.7%	59.7%	63.6%	66.8%	69.6%	71.9%	73.8%	75.6%	77.1%	78.4%	79.6%				
12	35.6%	43.6%	49.9%	54.9%	59.0%	62.4%	65.3%	67.8%	69.9%	71.8%	73.4%	74.9%	76.2%				
14	31.9%	39.6%	45.7%	50.7%	54.9%	58.4%	61.4%	64.0%	66.3%	68.3%	70.1%	71.7%	73.1%				
16	28.8%	36.2%	42.2%	47.1%	51.3%	54.9%	57.9%	60.6%	63.0%	65.1%	67.0%	68.6%	70.2%				
18	26.3%	33.3%	39.1%	44.0%	48.1%	51.7%	54.8%	57.5%	60.0%	62.1%	64.1%	65.8%	67.4%				
20	24.1%	30.8%	36.4%	41.1%	45.2%	48.8%	51.9%	54.7%	57.2%	59.4%	61.4%	63.2%	64.8%				
22	22.2%	28.6%	34.0%	38.6%	42.7%	46.2%	49.3%	52.1%	54.6%	56.8%	58.9%	60.7%	62.4%				
24	20.6%	26.7%	31.9%	36.4%	40.3%	43.8%	46.9%	49.7%	52.2%	54.5%	56.5%	58.4%	60.1%				
26	19.2%	25.0%	30.0%	34.4%	38.2%	41.7%	44.7%	47.5%	50.0%	52.3%	54.3%	56.2%	58.0%				
28	18.0%	23.5%	28.3%	32.5%	36.3%	39.7%	42.7%	45.5%	47.9%	50.2%	52.3%	54.2%	56.0%				
30	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.8%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%				
32	15.9%	20.9%	25.4%	29.4%	33.0%	36.2%	39.1%	41.8%	44.3%	46.5%	48.6%	50.5%	52.3%				
34	15.0%	19.8%	24.1%	28.0%	31.5%	34.6%	37.5%	40.2%	42.6%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%				
36	14.2%	18.8%	23.0%	26.7%	30.1%	33.2%	36.1%	38.7%	41.1%	43.3%	45.3%	47.2%	49.0%				
38	13.5%	17.9%	21.9%	25.6%	28.9%	31.9%	34.7%	37.2%	39.6%	41.8%	43.8%	45.7%	47.5%				
40	12.9%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%				
42	12.3%	16.4%	20.1%	23.5%	26.6%	29.5%	32.2%	34.7%	37.0%	39.1%	41.1%	43.0%	44.7%				
44	11.7%	15.7%	19.3%	22.6%	25.6%	28.5%	31.1%	33.5%	35.8%	37.9%	39.9%	41.7%	43.5%				
46	11.2%	15.0%	18.5%	21.7%	24.7%	27.5%	30.0%	32.4%	34.6%	36.7%	38.7%	40.5%	42.3%				
48	10.7%	14.4%	17.8%	20.9%	23.8%	26.5%	29.0%	31.4%	33.6%	35.6%	37.6%	39.4%	41.1%				
50	10.3%	13.9%	17.1%	20.2%	23.0%	25.6%	28.1%	30.4%	32.6%	34.6%	36.5%	38.3%	40.0%				
55	9.4%	12.6%	15.7%	18.5%	21.2%	23.7%	26.0%	28.2%	30.3%	32.2%	34.1%	35.8%	37.5%				
60	8.6%	11.6%	14.4%	17.1%	19.6%	21.9%	24.2%	26.3%	28.2%	30.1%	31.9%	33.6%	35.2%				
65	7.9%	10.7%	13.4%	15.9%	18.2%	20.5%	22.6%	24.6%	26.5%	28.3%	30.0%	31.6%	33.2%				
70	7.3%	9.9%	12.4%	14.8%	17.0%	19.1%	21.2%	23.1%	24.9%	26.6%	28.3%	29.9%	31.4%				
75	6.8%	9.3%	11.6%	13.9%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%				
80	6.4%	8.7%	10.9%	13.0%	15.0%	16.9%	18.8%	20.5%	22.2%	23.8%	25.4%	26.9%	28.3%				
85	6.0%	8.2%	10.3%	12.3%	14.2%	16.0%	17.8%	19.5%	21.1%	22.6%	24.1%	25.6%	26.9%				
90	5.6%	7.7%	9.7%	11.6%	13.4%	15.2%	16.9%	18.5%	20.0%	21.5%	23.0%	24.4%	25.7%				
95	5.3%	7.3%	9.2%	11.0%	12.8%	14.4%	16.0%	17.6%	19.1%	20.5%	21.9%	23.3%	24.6%				
100	5.0%	6.9%	8.7%	10.5%	12.1%	13.7%	15.3%	16.8%	18.2%	19.6%	21.0%	22.3%	23.5%				

$$\text{WOZ-punten 2021} = \text{WOZ}/11041 + \text{WOZ}/\text{m}^2/172$$

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal; afgenomen.
 Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; toegenomen. (update 5.5.2022)

Cijfermateriaal 2020

woz percentage groter dan 66%				wws-punten				2020					
WOZ		Waarden		70,000		90,000		110,000		130,000		150,000	
oppervlakte	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	
10	41.9%	46	50.3%	61	56.5%	75	61.4%	89	65.2%	104	68.4%	118	
12	37.3%	43	45.4%	55	51.7%	68	56.7%	80	60.7%	92	64.1%	105	
14	33.5%	41	41.3%	52	47.5%	63	52.5%	74	56.7%	85	60.2%	96	
16	30.3%	40	37.9%	50	43.9%	60	48.9%	70	53.1%	79	56.6%	89	
18	27.7%	40	34.9%	49	40.8%	58	45.7%	67	49.9%	76	53.5%	85	
20	25.5%	40	32.3%	49	38.1%	57	42.9%	65	47.0%	73	50.6%	81	
22	23.5%	41	30.1%	49	35.6%	56	40.4%	64	44.4%	72	48.0%	79	
24	21.8%	42	28.1%	49	33.5%	56	38.1%	63	42.1%	70	45.6%	78	
26	20.4%	43	26.4%	50	31.5%	56	36.0%	63	39.9%	70	43.4%	77	
28	19.1%	44	24.8%	50	29.8%	57	34.1%	63	38.0%	70	41.4%	76	
30	17.9%	45	23.4%	51	28.2%	57	32.4%	64	36.2%	70	39.6%	76	
32	16.9%	47	22.1%	52	26.8%	58	30.9%	64	34.6%	70	37.9%	76	
34	16.0%	48	21.0%	54	25.5%	59	29.5%	65	33.1%	71	36.3%	76	
36	15.1%	50	20.0%	55	24.3%	60	28.2%	66	31.7%	71	34.8%	77	
38	14.4%	51	19.0%	56	23.2%	62	27.0%	67	30.4%	72	33.5%	77	
40	13.7%	53	18.2%	58	22.2%	63	25.8%	68	29.2%	73	32.2%	78	
42	13.0%	54	17.4%	59	21.3%	64	24.8%	69	28.1%	74	31.0%	79	
44	12.5%	56	16.6%	61	20.4%	66	23.9%	70	27.0%	75	29.9%	80	
46	11.9%	58	15.9%	62	19.6%	67	23.0%	72	26.1%	76	28.9%	81	
48	11.4%	59	15.3%	64	18.9%	68	22.1%	73	25.1%	78	27.9%	82	
50	11.0%	61	14.7%	66	18.2%	70	21.4%	74	24.3%	79	27.0%	83	
55	10.0%	66	13.4%	70	16.6%	74	19.6%	78	22.4%	82	25.0%	87	
60	9.1%	70	12.4%	74	15.3%	78	18.1%	82	20.7%	86	23.2%	90	
65	8.4%	75	11.4%	79	14.2%	82	16.8%	86	19.3%	90	21.6%	94	
70	7.8%	79	10.6%	83	13.2%	87	15.7%	91	18.1%	94	20.3%	98	
75	7.3%	84	9.9%	88	12.4%	91	14.7%	95	16.9%	98	19.1%	102	
80	6.8%	89	9.3%	92	11.6%	96	13.8%	99	16.0%	103	18.0%	106	
85	6.4%	94	8.7%	97	10.9%	100	13.1%	104	15.1%	107	17.0%	111	
90	6.0%	98	8.2%	102	10.3%	105	12.4%	108	14.3%	112	16.1%	115	
95	5.7%	103	7.8%	106	9.8%	110	11.7%	113	13.6%	116	15.3%	119	
100	5.4%	108	7.4%	111	9.3%	114	11.1%	118	12.9%	121	14.6%	124	

De rood omcirkelde woningen kunnen op basis van WWS dezelfde huurprijs hebben, terwijl er toch een zeer groot verschil is qua grootte; is dit redelijk!?

Bij hantering hoofdregel is dat een behoorlijk stuk kleiner.

Bij de rode blokken bedraagt het WOZ-aandeel meer dan 66,6% van de WWS puntentotaal.

Bij de groene blokken ligt het WOZ-aandeel onder de 33,3%; de veilige zone; vooral van gunstig voor de grotere woningen. Dit speelt vooral voor woningen vanaf 60m² of groter. Bij alle andere en dus kleinere woningen kan de huurprijs boven de hoofdregel uitkomen. Soms al vrij snel.

170,000		190,000		210,000		230,000		250,000		270,000		290,000	
perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p	perc_WOZ	wws-p
71.1%	133	73.3%	147	75.2%	162	76.9%	176	78.3%	191	79.6%	205	80.7%	219
66.9%	117	69.3%	129	71.4%	142	73.2%	154	74.8%	167	76.2%	179	77.5%	191
63.1%	106	65.7%	117	67.9%	128	69.8%	139	71.6%	150	73.1%	161	74.5%	172
59.7%	99	62.3%	109	64.7%	118	66.7%	128	68.5%	138	70.2%	148	71.6%	157
56.6%	94	59.3%	102	61.7%	111	63.8%	120	65.7%	129	67.4%	138	69.0%	147
53.7%	90	56.5%	98	58.9%	106	61.1%	114	63.1%	122	64.8%	131	66.4%	139
51.1%	87	53.9%	94	56.4%	102	58.6%	110	60.6%	117	62.4%	125	64.1%	133
48.7%	85	51.5%	92	54.0%	99	56.2%	106	58.3%	113	60.1%	121	61.8%	128
46.5%	83	49.3%	90	51.8%	97	54.1%	104	56.1%	110	58.0%	117	59.7%	124
44.5%	82	47.2%	89	49.7%	95	52.0%	102	54.1%	108	56.0%	115	57.7%	121
42.6%	82	45.3%	88	47.8%	94	50.1%	100	52.2%	106	54.1%	112	55.9%	119
40.9%	82	43.6%	88	46.0%	93	48.3%	99	50.4%	105	52.3%	111	54.1%	117
39.2%	82	41.9%	87	44.4%	93	46.6%	99	48.7%	104	50.6%	110	52.4%	115
37.7%	82	40.4%	87	42.8%	93	45.0%	98	47.1%	104	49.0%	109	50.8%	115
36.3%	82	38.9%	88	41.3%	93	43.6%	98	45.6%	103	47.5%	109	49.3%	114
35.0%	83	37.6%	88	40.0%	93	42.2%	98	44.2%	103	46.1%	108	47.9%	113
33.8%	84	36.3%	89	38.7%	94	40.8%	99	42.9%	104	44.8%	108	46.5%	113
32.6%	85	35.1%	89	37.4%	94	39.6%	99	41.6%	104	43.5%	109	45.2%	113
31.5%	86	34.0%	90	36.3%	95	38.4%	100	40.4%	104	42.3%	109	44.0%	114
30.5%	87	32.9%	91	35.2%	96	37.3%	100	39.2%	105	41.1%	109	42.8%	114
29.6%	88	31.9%	92	34.1%	97	36.2%	101	38.2%	106	40.0%	110	41.7%	114
27.4%	91	29.7%	95	31.8%	99	33.8%	103	35.7%	108	37.5%	112	39.2%	116
25.5%	94	27.7%	98	29.7%	102	31.7%	106	33.5%	110	35.2%	114	36.9%	118
23.8%	98	25.9%	102	27.9%	106	29.8%	109	31.5%	113	33.2%	117	34.8%	121
22.4%	102	24.4%	105	26.3%	109	28.1%	113	29.8%	117	31.4%	120	33.0%	124
21.1%	106	23.0%	109	24.8%	113	26.5%	117	28.2%	120	29.8%	124	31.3%	127
19.9%	110	21.7%	113	23.5%	117	25.2%	120	26.8%	124	28.3%	127	29.8%	131
18.8%	114	20.6%	117	22.3%	121	23.9%	124	25.5%	128	26.9%	131	28.4%	135
17.9%	118	19.6%	122	21.2%	125	22.8%	128	24.3%	132	25.7%	135	27.1%	138
17.0%	123	18.7%	126	20.2%	129	21.7%	132	23.2%	136	24.6%	139	25.9%	142
16.2%	127	17.8%	130	19.3%	134	20.8%	137	22.2%	140	23.5%	143	24.9%	146

Cijfermateriaal 2020-2017

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten		2020		40 wws-punten woning							
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	41.9%	50.3%	56.5%	61.4%	65.2%	68.4%	71.1%	73.3%	75.2%	76.9%	78.3%	79.6%	80.7%				
12	37.3%	45.4%	51.7%	56.7%	60.7%	64.1%	66.9%	69.3%	71.4%	73.2%	74.8%	76.2%	77.5%				
14	33.5%	41.3%	47.5%	52.5%	56.7%	60.2%	63.1%	65.7%	67.9%	69.8%	71.6%	73.1%	74.5%				
16	30.3%	37.9%	43.9%	48.9%	53.1%	56.6%	59.7%	62.3%	64.7%	66.7%	68.5%	70.2%	71.6%				
18	27.7%	34.9%	40.8%	45.7%	49.9%	53.5%	56.6%	59.3%	61.7%	63.8%	65.7%	67.4%	69.0%				
20	25.5%	32.3%	38.1%	42.9%	47.0%	50.6%	53.7%	56.5%	58.9%	61.1%	63.1%	64.8%	66.4%				
22	23.5%	30.1%	35.6%	40.4%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.4%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%				
24	21.8%	28.1%	33.5%	38.1%	42.1%	45.6%	48.7%	51.5%	54.0%	56.2%	58.3%	60.1%	61.8%				
26	20.4%	26.4%	31.5%	36.0%	39.9%	43.4%	46.5%	49.3%	51.8%	54.1%	56.1%	58.0%	59.7%				
28	19.1%	24.8%	29.8%	34.1%	38.0%	41.4%	44.5%	47.2%	49.7%	52.0%	54.1%	56.0%	57.7%				
30	17.9%	23.4%	28.2%	32.4%	36.2%	39.6%	42.6%	45.3%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%				
32	16.9%	22.1%	26.8%	30.9%	34.6%	37.9%	40.9%	43.6%	46.0%	48.3%	50.4%	52.3%	54.1%				
34	16.0%	21.0%	25.5%	29.5%	33.1%	36.3%	39.2%	41.9%	44.4%	46.6%	48.7%	50.6%	52.4%				
36	15.1%	20.0%	24.3%	28.2%	31.7%	34.8%	37.7%	40.4%	42.8%	45.0%	47.1%	49.0%	50.8%				
38	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.3%	38.9%	41.3%	43.6%	45.6%	47.5%	49.3%				
40	13.7%	18.2%	22.2%	25.8%	29.2%	32.2%	35.0%	37.6%	40.0%	42.2%	44.2%	46.1%	47.9%				
42	13.0%	17.4%	21.3%	24.8%	28.1%	31.0%	33.8%	36.3%	38.7%	40.8%	42.9%	44.8%	46.5%				
44	12.5%	16.6%	20.4%	23.9%	27.0%	29.9%	32.6%	35.1%	37.4%	39.6%	41.6%	43.5%	45.2%				
46	11.9%	15.9%	19.6%	23.0%	26.1%	28.9%	31.5%	34.0%	36.3%	38.4%	40.4%	42.3%	44.0%				
48	11.4%	15.3%	18.9%	22.1%	25.1%	27.9%	30.5%	32.9%	35.2%	37.3%	39.2%	41.1%	42.8%				
50	11.0%	14.7%	18.2%	21.4%	24.3%	27.0%	29.6%	31.9%	34.1%	36.2%	38.2%	40.0%	41.7%				
55	10.0%	13.4%	16.6%	19.6%	22.4%	25.0%	27.4%	29.7%	31.8%	33.8%	35.7%	37.5%	39.2%				
60	9.1%	12.4%	15.3%	18.1%	20.7%	23.2%	25.5%	27.7%	29.7%	31.7%	33.5%	35.2%	36.9%				
65	8.4%	11.4%	14.2%	16.8%	19.3%	21.6%	23.8%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%				
70	7.8%	10.6%	13.2%	15.7%	18.1%	20.3%	22.4%	24.4%	26.3%	28.1%	29.8%	31.4%	33.0%				
75	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.1%	21.1%	23.0%	24.8%	26.5%	28.2%	29.8%	31.3%				
80	6.8%	9.3%	11.6%	13.8%	16.0%	18.0%	19.9%	21.7%	23.5%	25.2%	26.8%	28.3%	29.8%				
85	6.4%	8.7%	10.9%	13.1%	15.1%	17.0%	18.8%	20.6%	22.3%	23.9%	25.5%	26.9%	28.4%				
90	6.0%	8.2%	10.3%	12.4%	14.3%	16.1%	17.9%	19.6%	21.2%	22.8%	24.3%	25.7%	27.1%				
95	5.7%	7.8%	9.8%	11.7%	13.6%	15.3%	17.0%	18.7%	20.2%	21.7%	23.2%	24.6%	25.9%				
100	5.4%	7.4%	9.3%	11.1%	12.9%	14.6%	16.2%	17.8%	19.3%	20.8%	22.2%	23.5%	24.9%				

$$\text{WOZ-punten 2020} = \text{WOZ}/10289 + \text{WOZ}/\text{m}^2/160$$

		woz percentage groter dan 66%				wws-punten				2019				40 wws-punten woning			
Sum of dan perc WOZ oppervlakte	WOZ																
		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000			
10	44.0%	52.4%	58.6%	63.4%	67.1%	70.2%	72.8%	74.9%	76.7%	78.3%	79.7%	80.9%	82.0%				
12	39.3%	47.5%	53.8%	58.7%	62.7%	66.0%	68.7%	71.1%	73.1%	74.8%	76.4%	77.7%	78.9%				
14	35.4%	43.4%	49.6%	54.6%	58.7%	62.2%	65.1%	67.5%	69.7%	71.6%	73.2%	74.7%	76.1%				
16	32.2%	39.9%	46.0%	51.0%	55.2%	58.7%	61.7%	64.3%	66.6%	68.6%	70.3%	71.9%	73.3%				
18	29.4%	36.8%	42.9%	47.8%	52.0%	55.6%	58.6%	61.3%	63.6%	65.7%	67.6%	69.2%	70.7%				
20	27.1%	34.2%	40.1%	45.0%	49.1%	52.7%	55.8%	58.5%	60.9%	63.1%	65.0%	66.7%	68.3%				
22	25.1%	31.9%	37.6%	42.4%	46.5%	50.1%	53.2%	56.0%	58.4%	60.6%	62.6%	64.4%	66.0%				
24	23.3%	29.8%	35.4%	40.1%	44.1%	47.7%	50.8%	53.6%	56.1%	58.3%	60.3%	62.1%	63.8%				
26	21.8%	28.0%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.1%	58.2%	60.0%	61.7%				
28	20.4%	26.4%	31.6%	36.1%	40.0%	43.5%	46.6%	49.3%	51.8%	54.1%	56.2%	58.0%	59.8%				
30	19.2%	24.9%	29.9%	34.3%	38.2%	41.6%	44.7%	47.4%	49.9%	52.2%	54.3%	56.2%	57.9%				
32	18.1%	23.6%	28.5%	32.7%	36.5%	39.9%	42.9%	45.6%	48.1%	50.4%	52.5%	54.4%	56.2%				
34	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.3%	41.3%	44.0%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%				
36	16.2%	21.3%	25.9%	29.9%	33.5%	36.8%	39.7%	42.4%	44.9%	47.1%	49.2%	51.1%	52.9%				
38	15.4%	20.3%	24.7%	28.6%	32.2%	35.4%	38.3%	40.9%	43.4%	45.6%	47.7%	49.6%	51.4%				
40	14.7%	19.4%	23.7%	27.5%	30.9%	34.1%	36.9%	39.6%	42.0%	44.2%	46.3%	48.2%	50.0%				
42	14.0%	18.6%	22.7%	26.4%	29.8%	32.9%	35.7%	38.3%	40.7%	42.9%	44.9%	46.8%	48.6%				
44	13.4%	17.8%	21.8%	25.4%	28.7%	31.7%	34.5%	37.0%	39.4%	41.6%	43.6%	45.5%	47.3%				
46	12.8%	17.1%	21.0%	24.5%	27.7%	30.7%	33.4%	35.9%	38.2%	40.4%	42.4%	44.3%	46.1%				
48	12.3%	16.4%	20.2%	23.6%	26.8%	29.7%	32.3%	34.8%	37.1%	39.3%	41.3%	43.1%	44.9%				
50	11.8%	15.8%	19.5%	22.8%	25.9%	28.7%	31.3%	33.8%	36.1%	38.2%	40.2%	42.0%	43.8%				
55	10.8%	14.5%	17.8%	21.0%	23.9%	26.6%	29.1%	31.4%	33.6%	35.7%	37.6%	39.4%	41.2%				
60	9.9%	13.3%	16.5%	19.4%	22.2%	24.7%	27.1%	29.4%	31.5%	33.5%	35.4%	37.2%	38.8%				
65	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.7%	23.1%	25.4%	27.6%	29.6%	31.5%	33.4%	35.1%	36.7%				
70	8.4%	11.4%	14.2%	16.9%	19.3%	21.7%	23.9%	25.9%	27.9%	29.8%	31.5%	33.2%	34.8%				
75	7.9%	10.7%	13.3%	15.8%	18.2%	20.4%	22.5%	24.5%	26.4%	28.2%	29.9%	31.5%	33.1%				
80	7.4%	10.0%	12.5%	14.9%	17.1%	19.2%	21.3%	23.2%	25.0%	26.8%	28.4%	30.0%	31.5%				
85	6.9%	9.4%	11.8%	14.0%	16.2%	18.2%	20.2%	22.0%	23.8%	25.5%	27.1%	28.6%	30.1%				
90	6.5%	8.9%	11.1%	13.3%	15.3%	17.3%	19.2%	20.9%	22.6%	24.3%	25.8%	27.3%	28.8%				
95	6.2%	8.4%	10.6%	12.6%	14.6%	16.4%	18.2%	20.0%	21.6%	23.2%	24.7%	26.2%	27.6%				
100	5.8%	8.0%	10.0%	12.0%	13.9%	15.7%	17.4%	19.1%	20.7%	22.2%	23.7%	25.1%	26.4%				

$$\text{WOZ-punten 2019} = \text{WOZ}/9474 + \text{WOZ}/\text{m}^2/147$$

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2018 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ	WOZ																	
oppervlakte	50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000					
10	46.1%	54.5%	60.6%	65.3%	69.0%	72.0%	74.4%	76.5%	78.2%	79.7%	81.0%	82.2%	83.2%					
12	41.3%	49.6%	55.9%	60.7%	64.7%	67.8%	70.5%	72.8%	74.7%	76.4%	77.9%	79.2%	80.3%					
14	37.3%	45.5%	51.7%	56.7%	60.8%	64.1%	66.9%	69.4%	71.4%	73.3%	74.9%	76.3%	77.6%					
16	34.0%	41.9%	48.1%	53.1%	57.3%	60.7%	63.7%	66.2%	68.4%	70.3%	72.0%	73.6%	74.9%					
18	31.2%	38.8%	44.9%	49.9%	54.1%	57.6%	60.6%	63.3%	65.6%	67.6%	69.4%	71.0%	72.4%					
20	28.8%	36.1%	42.1%	47.1%	51.2%	54.8%	57.9%	60.6%	62.9%	65.0%	66.9%	68.6%	70.1%					
22	26.7%	33.7%	39.6%	44.5%	48.6%	52.2%	55.3%	58.0%	60.4%	62.6%	64.5%	66.3%	67.8%					
24	24.8%	31.6%	37.3%	42.1%	46.2%	49.8%	52.9%	55.7%	58.1%	60.3%	62.3%	64.1%	65.7%					
26	23.2%	29.7%	35.2%	40.0%	44.0%	47.6%	50.7%	53.5%	56.0%	58.2%	60.2%	62.0%	63.7%					
28	21.8%	28.1%	33.4%	38.0%	42.0%	45.5%	48.6%	51.4%	53.9%	56.2%	58.2%	60.1%	61.8%					
30	20.5%	26.5%	31.7%	36.2%	40.2%	43.6%	46.7%	49.5%	52.0%	54.3%	56.3%	58.2%	59.9%					
32	19.4%	25.2%	30.2%	34.6%	38.4%	41.9%	44.9%	47.7%	50.2%	52.5%	54.6%	56.5%	58.2%					
34	18.3%	23.9%	28.8%	33.1%	36.9%	40.2%	43.3%	46.0%	48.5%	50.8%	52.9%	54.8%	56.6%					
36	17.4%	22.8%	27.5%	31.7%	35.4%	38.7%	41.7%	44.5%	46.9%	49.2%	51.3%	53.2%	55.0%					
38	16.5%	21.7%	26.3%	30.4%	34.0%	37.3%	40.3%	43.0%	45.4%	47.7%	49.8%	51.7%	53.5%					
40	15.8%	20.8%	25.2%	29.2%	32.7%	36.0%	38.9%	41.6%	44.0%	46.3%	48.3%	50.3%	52.1%					
42	15.1%	19.9%	24.2%	28.1%	31.5%	34.7%	37.6%	40.2%	42.7%	44.9%	47.0%	48.9%	50.7%					
44	14.4%	19.1%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%					
46	13.8%	18.3%	22.4%	26.0%	29.4%	32.4%	35.2%	37.8%	40.2%	42.4%	44.5%	46.4%	48.1%					
48	13.2%	17.6%	21.6%	25.1%	28.4%	31.4%	34.2%	36.7%	39.1%	41.3%	43.3%	45.2%	47.0%					
50	12.7%	17.0%	20.8%	24.3%	27.5%	30.4%	33.1%	35.7%	38.0%	40.1%	42.2%	44.1%	45.8%					
55	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.6%	41.4%	43.2%					
60	10.6%	14.3%	17.6%	20.7%	23.6%	26.3%	28.8%	31.1%	33.3%	35.4%	37.3%	39.1%	40.8%					
65	9.8%	13.2%	16.4%	19.3%	22.0%	24.6%	27.0%	29.2%	31.3%	33.3%	35.2%	37.0%	38.7%					
70	9.1%	12.3%	15.3%	18.0%	20.6%	23.1%	25.4%	27.5%	29.6%	31.5%	33.3%	35.1%	36.7%					
75	8.5%	11.5%	14.3%	16.9%	19.4%	21.7%	24.0%	26.0%	28.0%	29.9%	31.7%	33.3%	35.0%					
80	7.9%	10.8%	13.4%	15.9%	18.3%	20.5%	22.7%	24.7%	26.6%	28.4%	30.1%	31.8%	33.3%					
85	7.5%	10.1%	12.7%	15.1%	17.3%	19.5%	21.5%	23.4%	25.3%	27.0%	28.7%	30.3%	31.9%					
90	7.0%	9.6%	12.0%	14.3%	16.4%	18.5%	20.5%	22.3%	24.1%	25.8%	27.4%	29.0%	30.5%					
95	6.6%	9.1%	11.4%	13.5%	15.6%	17.6%	19.5%	21.3%	23.0%	24.7%	26.3%	27.8%	29.2%					
100	6.3%	8.6%	10.8%	12.9%	14.9%	16.8%	18.6%	20.4%	22.0%	23.6%	25.2%	26.7%	28.1%					

$$\text{WOZ-punten 2018} = \text{WOZ}/8747 + \text{WOZ}/\text{m}^2/135$$

woz percentage groter dan 66% wws-punten 2017 40 wws-punten woning

Sum of dan perc WOZ		WOZ																	
oppervlakte		50,000	70,000	90,000	110,000	130,000	150,000	170,000	190,000	210,000	230,000	250,000	270,000	290,000					
10	48.6%	56.9%	63.0%	67.5%	71.1%	73.9%	76.3%	78.2%	79.9%	81.3%	82.5%	83.6%	84.6%						
12	43.7%	52.1%	58.3%	63.1%	66.9%	70.0%	72.5%	74.7%	76.5%	78.1%	79.5%	80.8%	81.8%						
14	39.7%	47.9%	54.2%	59.1%	63.1%	66.4%	69.1%	71.4%	73.4%	75.2%	76.7%	78.0%	79.2%						
16	36.3%	44.3%	50.6%	55.6%	59.7%	63.1%	65.9%	68.4%	70.5%	72.4%	74.0%	75.4%	76.7%						
18	33.4%	41.2%	47.4%	52.4%	56.5%	60.0%	63.0%	65.5%	67.8%	69.7%	71.4%	73.0%	74.4%						
20	30.8%	38.4%	44.5%	49.5%	53.7%	57.2%	60.2%	62.9%	65.2%	67.2%	69.0%	70.6%	72.1%						
22	28.6%	36.0%	41.9%	46.9%	51.1%	54.6%	57.7%	60.4%	62.8%	64.9%	66.7%	68.4%	69.9%						
24	26.7%	33.8%	39.6%	44.5%	48.7%	52.2%	55.3%	58.1%	60.5%	62.6%	64.6%	66.3%	67.9%						
26	25.0%	31.8%	37.5%	42.3%	46.4%	50.0%	53.1%	55.9%	58.4%	60.5%	62.5%	64.3%	65.9%						
28	23.5%	30.1%	35.6%	40.3%	44.4%	48.0%	51.1%	53.9%	56.3%	58.6%	60.6%	62.4%	64.1%						
30	22.1%	28.5%	33.9%	38.5%	42.5%	46.0%	49.2%	51.9%	54.4%	56.7%	58.7%	60.6%	62.3%						
32	20.9%	27.0%	32.3%	36.8%	40.8%	44.3%	47.4%	50.1%	52.6%	54.9%	57.0%	58.8%	60.6%						
34	19.8%	25.7%	30.8%	35.2%	39.1%	42.6%	45.7%	48.5%	51.0%	53.2%	55.3%	57.2%	58.9%						
36	18.8%	24.5%	29.5%	33.8%	37.6%	41.0%	44.1%	46.9%	49.4%	51.6%	53.7%	55.6%	57.4%						
38	17.9%	23.4%	28.2%	32.5%	36.2%	39.6%	42.6%	45.4%	47.8%	50.1%	52.2%	54.1%	55.9%						
40	17.1%	22.4%	27.1%	31.2%	34.9%	38.2%	41.2%	43.9%	46.4%	48.7%	50.8%	52.7%	54.5%						
42	16.3%	21.5%	26.0%	30.0%	33.7%	36.9%	39.9%	42.6%	45.1%	47.3%	49.4%	51.3%	53.1%						
44	15.6%	20.6%	25.0%	29.0%	32.5%	35.7%	38.7%	41.3%	43.8%	46.0%	48.1%	50.0%	51.8%						
46	15.0%	19.8%	24.1%	27.9%	31.4%	34.6%	37.5%	40.1%	42.5%	44.8%	46.9%	48.8%	50.6%						
48	14.4%	19.0%	23.2%	27.0%	30.4%	33.5%	36.4%	39.0%	41.4%	43.6%	45.7%	47.6%	49.4%						
50	13.8%	18.4%	22.4%	26.1%	29.5%	32.5%	35.3%	37.9%	40.3%	42.5%	44.5%	46.4%	48.2%						
55	12.6%	16.8%	20.6%	24.1%	27.3%	30.2%	32.9%	35.4%	37.7%	39.9%	41.9%	43.8%	45.6%						
60	11.6%	15.5%	19.1%	22.4%	25.4%	28.2%	30.8%	33.2%	35.5%	37.6%	39.5%	41.4%	43.1%						
65	10.7%	14.3%	17.7%	20.8%	23.7%	26.4%	28.9%	31.2%	33.4%	35.5%	37.4%	39.2%	41.0%						
70	9.9%	13.4%	16.5%	19.5%	22.3%	24.8%	27.2%	29.5%	31.6%	33.6%	35.5%	37.3%	39.0%						
75	9.2%	12.5%	15.5%	18.3%	20.9%	23.4%	25.7%	27.9%	30.0%	31.9%	33.8%	35.5%	37.1%						
80	8.7%	11.7%	14.6%	17.3%	19.8%	22.1%	24.4%	26.5%	28.5%	30.4%	32.2%	33.9%	35.5%						
85	8.1%	11.0%	13.8%	16.3%	18.7%	21.0%	23.2%	25.2%	27.1%	29.0%	30.7%	32.4%	33.9%						
90	7.7%	10.4%	13.0%	15.5%	17.8%	20.0%	22.0%	24.0%	25.9%	27.7%	29.4%	31.0%	32.5%						
95	7.3%	9.9%	12.4%	14.7%	16.9%	19.0%	21.0%	22.9%	24.7%	26.5%	28.1%	29.7%	31.2%						
100	6.9%	9.4%	11.7%	14.0%	16.1%	18.2%	20.1%	21.9%	23.7%	25.4%	27.0%	28.5%	30.0%						

$$\text{WOZ-punten 2017} = \text{WOZ}/7995 + \text{WOZ}/\text{m}^2/122$$

Wat valt op? In de loop van de jaren is het WOZ-aandeel licht gedaald. En de kleur *rood* en *wit* overheerst duidelijk bij de kleinere woningen (< 40m²), dat het WOZ-aandeel in het puntentotaal boven 66,6% respectievelijk 33,3% ligt. Dus duidelijk boven de hoofdregel van maximaal 33%. Is dit echt wenselijk? Is dit rechtvaardig? Bij de grotere woning kan WOZ-aandeel zelfs zeer laag zijn.

Bron: internetconsultatie "besluit huurprijzen woonruimten" (periode 2020-2017)

De berichten over veel te dure huizen – of eigenlijk: veredelde [garageboxen](#) en [zolderkamers](#) – kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank.

Een vrouw in het centrum van Amsterdam betaalt namelijk 'maar' 181,50 euro, inclusief gas, water en licht, voor haar fraaie bovenwoning van 65 vierkante meter. En dat is eh..nou ja, in ieder geval een stuk minder dan gemiddeld.

Victoria Hotel Amsterdam

De eigenaar van het pand is dan ook op zijn zachtst gezegd niet héél blij met de situatie en spande een rechtszaak aan. Hij wil dat de vrouw een marktconforme huurprijs betaalt, of anders vertrekt.

Maar de vrouw peinst er niet over. Zij woont sinds 1987 in de bovenwoning die toen nog van haar werkgever, het Victoria Hotel, was. Destijds spraken ze een vaste huurprijs af van 400 gulden.

Gas prijzen

Het pand werd in 2015 verkocht aan de huidige eigenaar, maar de prijsafspraken bleef staan. En dat vindt de nieuwe eigenaar niet eerlijk. Met de [torenhoge gasprijzen](#) van nu zijn de kosten van het huis hoger dan de opbrengsten.

De rechter had daar echter maling aan en stelde dat met het huurcontract juridisch niets mis. Volgens de rechtbank mag de huurder dan ook niet de dupe worden van het feit dat er geen afspraken zijn gemaakt over huurverhoging bij sterke prijsveranderingen.

Goede deal

Om nog maar eens te onderstrepen hoe goed de deal van de vrouw is: een vergelijkbaar appartement in hetzelfde pand werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. En die woning was in een vloek en een zucht verhuurd.

De verhuurder heeft al laten weten in beroep te gaan tegen de uitspraak.

Bron: <https://www.linda.nl/nieuws/binnenland/huis-amsterdam-huur-victoria-hotel-rechtszaak/>

Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt.

Ariën Prins 26 maart 2022, 08:15



Hoek Damrak en Prins Hendrikkade, naast het Victoria Hotel. BEELD ERIK KLEIN WOLTERINK

In 1987 huurde de vrouw voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de alsmare stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

1550 Een van de andere appartementen in hetzelfde pand,
met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter,
werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro

De kantonrechter heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen

Extreme situatie

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedgemaakt door de waardeinstijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.parool.nl/amsterdam/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~bd6c1ac2/>



Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder



▲ © Jean-Pierre Jans

Wonen in hartje Amsterdam voor 181,50 euro per maand. Inclusief gas, water en licht. Onmogelijk? Niet voor een vrouw die al bijna haar hele leven bij het Victoria Hotel werkt. In 1987 huurde ze voor een vaste prijs een woning van haar werkgever. Nu woont ze er nog steeds. Tot ergernis van de nieuwe pandeigenaar, die wil dat ze een normale huurprijs betaalt. Of desnoods vertrekt.

Ariën Prins 26-03-22, 07:02 Laatste update: 27-03-22, 08:04

Kun je eigenlijk nog wel spreken van 'huur' als alleen al de rekening voor gas en elektriciteit stukken hoger is dan de hele all-in huurprijs? Nee, vindt de nieuwe verhuurder, die het pand in 2015 kocht van het Victoria Hotel. Er mag 35 jaar geleden dan wel een vaste prijs van 400 gulden zijn afgesproken, anno 2022 is dat niet meer te handhaven. Dus wordt het, zeker in het licht van de alomst stijgende energieprijzen, tijd voor een forse aanpassing.

De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht

Maar de kantonrechter in Amsterdam heeft geen medelijden met de verhuurder en heeft alle eisen afgewezen. Hij vindt dat de nieuwe eigenaar al zoveel heeft verdiend met de waardeverhoging van het pand, dat hij het nadeel van de lage huurinkomsten er best bij kan hebben.

Geen punt

De vrouw, die anoniem wil blijven, was in 1987 in dienst bij het markante Victoria Hotel op de hoek van het Damrak en de Prins Hendrikkade in Amsterdam. Ze zocht woonruimte en mocht tijdelijk wonen in een appartement dat eigendom was van het hotel. Een fraaie bovenwoning aan de Nieuwendijk, niet ver van het hotel. In die tijd was een huur van 400 gulden best een bedrag, dat gemakshalve op haar salaris werd ingehouden. De afspraak was dat ze er tot 1 juli 1989 mocht blijven. Voor die tijd moest ze andere woonruimte zien te vinden. Maar dat gebeurde niet en ze bleef aan de Nieuwendijk wonen. De hoteldirectie maakte er geen punt van. En belangrijker: al die tijd veranderde er niets aan de huurprijs. Nu woont ze voor een prikkie op een A1-locatie.

De Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties (AARP) kocht het pand aan de Nieuwendijk in 2015 voor 850.000 euro van het Victoria Hotel. Een schappelijke prijs, zo lijkt het, want alleen al de woning van de huurster heeft een WOZ-waarde van 437.000 euro. In het pand bevinden zich nog twee appartementen en een winkel. De nieuwe eigenaar wil nu dat ze minimaal 800 euro huur gaat betalen plus marktconforme tarieven voor gas, water en licht. Een van de andere appartementen in hetzelfde pand, met twee kamers en in totaal 65 vierkante meter, werd onlangs te huur aangeboden voor 1550 euro. De belangstelling was volgens een verhuursite overweldigend.

Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedgekeurd door de waardeverhoging van het pand

Extreme situatie

Volgens advocaat Adinda van Dorsten van AARP is sprake van een extreme situatie. "Dit fenomeen van zogenoemde veteranenhuurders komt vaker voor, maar hier is het bedrag zo laag dat er eigenlijk geen huur meer overblijft. Volgens ons is er dan ook geen sprake meer van huurbescherming. Mevrouw woont er gratis met een zakcentje toe. Met de steeds stijgende energieprijzen is dat niet meer vol te houden. Want waar ligt dan de grens?" Er zijn dus onvoorziene omstandigheden, die maken dat het contract moet worden aangepast, vindt Van Dorsten. Ze hoopt met name dat de huur en energielasten van elkaar losgekoppeld kunnen worden.

Maar de rechter oordeelt dat het huurcontract nog steeds voldoet aan de juridische normen van destijds. Beide partijen hebben de afspraken in 1987 gemaakt zoals ze gemaakt zijn. Weliswaar zijn de energieprijzen sterk gestegen en is het, aldus de rechter, gek dat daarover destijds geen afspraken zijn gemaakt. Niettemin heeft het Victoria Hotel nooit aanleiding gezien om die reden de huurprijs aan te passen. Daar hoeft de huurster nu niet de dupe van te worden.

Bovendien stelt de rechter dat AARP wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardestijging van het pand. "De financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met de huurster vallen daarbij in het niet."

De verhuurder gaat in beroep tegen de uitspraak.

Bron:

<https://www.ad.nl/wonen/vrouw-betaalt-in-hartje-amsterdam-181-50-euro-huur-per-maand-tot-ergernis-van-verhuurder~ad6c1ac2>

ECLI:NL:RBAMS:2022:1179

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	14-03-2022
Datum publicatie	18-03-2022
Zaaknummer	9485166 CV EXPL 21-14570
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Een werknemer van een hotel in Amsterdam mag in haar huurhuis blijven waar zij sinds 1987 woont. De nieuwe verhuurder stelde dat het een dienstwoning was en zij moest vertrekken omdat zij niet meer bij het hotel werkt en ook omdat de energiekosten inmiddels hoger waren dan de all-in prijs (huur, energie en water).

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl
JAR 2022/95

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
zaaknummer: 9485166 CV EXPL 21-14570
vonnis van: 14 maart 2022

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de stichting Stichting Administratiekantoor Amsterdam Retail Properties

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: AARP

gemachtigde: mr. A. van Dorsten

t e g e n

[gedaagde]

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

gemachtigde: mr. H.P. Verheyen

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 1 oktober 2021 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 februari 2022. Voor AARP is verschenen [naam 1] (beheerder), vergezeld door mr. A. van Dorsten als gemachtigde. [gedaagde] is verschenen in persoon, haar gemachtigde mr. H.P. Verheyen heeft aan de mondelinge behandeling deelgenomen via een videoverbinding. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van AARP heeft een pleitnota overgelegd. Vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1.

In 1987 was [gedaagde] (en zij is nog steeds) in dienst van Victoria Hotel gelegen aan het [adres].

1.2.

In genoemd jaar heeft Victoria Hotel de bij haar in eigendom zijnde woning aan de [adres woning] (hierna: de woning) in gebruik gegeven aan [gedaagde] .

1.3.

In verband daarmee heeft Victoria Hotel bij brief van 29 september 1987 het volgende aan [gedaagde] bevestigd:

"Beste [gedaagde] ,

Hierbij vindt je volledigheidshalve onze afspraak m.b.t. je nieuwe tijdelijke huisvesting:

- 1) Periode waarbinnen je een andere woonruimte moet vinden zal lopen uiterlijk tot 1 juli 1989.*
- 2) Huur zal f 400,= per maand bedragen, incl. water, gas en licht.*
- 3) Verhuizing zal door ons geschieden, uiteraard in nauwe samenwerking met jezelf.*
- 4) Vloerbedekking zal door het hotel geschieden.*
- 5) Telefoon zal eveneens door het hotel worden overgezet.*
- 6) Zonder toestemming van de General Manager is onderhuur niet toegestaan. Dit geldt ook voor elke medebewoner.*
- 7) Bij verbreking van het arbeidscontract dient de werknemer de woning op de laatste dag van het arbeidscontract leeg op te leveren aan de werkgever."*

1.4.

AARP heeft in 2015 het pand gekocht waarin de woning gelegen is. De levering heeft plaatsgevonden op 16 november 2015. Dit pand bestaat uit een winkelruimte en drie woonappartementen.

1.5.

[gedaagde] bewoont de woning nog steeds en is vanaf medio 2015 het maandelijks verschuldigde bedrag ad €181,50 gaan betalen aan AARP.

1.6.

Bij brief van haar gemachtigde d.d. 15 september 2020, nadien ook per e-mail verzonden op 7 oktober 2020, heeft AARP aan [gedaagde] medegedeeld dat de kosten voor gas, elektra en water voor de woning €245,- per maand bedragen en daarmee hoger zijn dan het gehele door haar betaalde bedrag van per maand, in verband waarmee AARP verzocht om een gesprek.

1.7.

Tussen AARP en (de toenmalige gemachtigde van) [gedaagde] is vervolgens gecorrespondeerd.

1.8.

Bij e-mailbericht van 14 juni 2021 heeft AARP aan de (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] bericht dat uit een (bijgevoegde) puntentelling bleek dat aan de woning 218 punten kunnen worden toegekend, dat dit correspondeert met een huurprijs van €1.171,99, met het verzoek mede te delen welk bedrag aan huur [gedaagde] bereid zou zijn te betalen.

1.9.

De (toenmalige) gemachtigde van [gedaagde] heeft verzocht om akkoord te gaan met een uitstel van reacties van de zijde van [gedaagde] tot in het eerste kwartaal van 2022 in verband met de medische situatie van [gedaagde] en langdurige behandelingen in verband daarmee.

Vordering en verweer

2. AARP vordert om bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

"Primair:

1. Voor recht te verklaren dat gedaagde de woning aan de [adres woning] om niet in gebruik heeft, en geen huurbescherming geniet.

2. Gedaagde te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het gehuurde met alle zich daarin vanwege gedaagde bevindende personen en goederen te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter beschikking van eiser te stellen, bij gebreke waarvan de ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;

Subsidiair

3. De overeenkomst tussen eiser en gedaagde te wijzigen met ingang van 1 oktober 2021, en te bepalen dat gedaagde de kosten voor gas en elektra verschuldigd is aan eiser middels een voorschot servicekosten van € 250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot alsmede een tegenprestatie voor het gebruik van de woning van €800,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te betalen bedrag.

Meer subsidiair

4. De all-in prijs te splitsen per 1 oktober 2021 in een kale huurprijs van €600,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag en een voorschot servicekosten van €250,00 per maand dan wel een door uw rechtbank in goede justitie te bepalen voorschot.

Primair en subsidiar

5. gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding.

3. Aan deze vordering legt AARP ten grondslag dat sprake is van een (eigenlijke) dienstwoning. De woning is aangeboden omdat zij in dienst was van het Victoria Hotel. De huur werd ingehouden op het loon. Het betaalde bedrag is laag omdat er tevens sprake was van een arbeidscomponent. Bij het einde van de arbeidsovereenkomst diende [gedaagde] de woning te ontruimen. Daarnaast zijn de door AARP betaalde kosten voor gas, licht en water voor de woning ongeveer even hoog als het door [gedaagde] per maand betaalde bedrag (het voorschot bedroeg in 2020 €245,- per maand, maar bij de eindafrekening bleken de kosten circa €10,- lager te liggen dan het door [gedaagde] betaalde all-inbedrag). Het door [gedaagde] maandelijks betaalde bedrag vormt geen (reële) tegenprestatie voor het gebruik. Dat betekent dat het gebruik van de woning (vrijwel) om niet is. De overeenkomst kwalificeert daarom niet als huur. Gelet op het voorgaande kan [gedaagde] geen beroep doen op huurbescherming.

4. Voor het geval wel sprake is van een huurovereenkomst doet AARP een beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW. Dit omdat de omstandigheden sinds het aangaan van de overeenkomst zodanig zijn gewijzigd, dat van AARP in redelijkheid niet kan worden verlangd de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten. Daarbij wijst AARP er op dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld, dat er geen sprake meer is van een arbeidsovereenkomst althans van een verband met de arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water dermate zijn gestegen dat deze thans vrijwel gelijk zijn aan het maandelijks door [gedaagde] betaalde bedrag (waarbij bovendien kan worden voorzien dat deze kosten nog veel meer zullen stijgen), en dat er sinds 2014 voor de verhuurder geen wettelijke mogelijkheid meer bestaat om een splitsing van een all-in huurprijs te bewerkstelligen (sindsdien kan alleen de huurder dat). Om deze redenen verzoekt AARP de rechtbank om de overeenkomst met toepassing van artikel 6:258 BW te wijzigen in die zin dat een redelijke door [gedaagde] te leveren tegenprestatie wordt vastgesteld, die volgens AARP dient te worden gesteld op een bedrag van €800,00 per maand. Tot slot beroept AARP zich op de redelijkheid en billijkheid als gronden voor toewijzing van de vorderingen en verwijst daarbij naar uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM).

5. [gedaagde] heeft de vordering gemotiveerd betwist. Voor zover dit voor de beslissing relevant is zal hierna nader worden ingegaan op dit verweer.

Beoordeling

6. Van een (eigenlijke) dienstwoning is alleen sprake indien de werknemer op grond van de arbeidsovereenkomst verplicht is om de woning te bewonen omdat bewoning van de woning een goede vervulling van zijn functie bevordert. [gedaagde] heeft er terecht op gewezen dat reeds uit de inhoud van de onder 1.3 geciteerde brief van Victoria Hotel volgt dat er geen sprake kan zijn geweest van een verplichting om de woning te bewonen met het oog op het vervullen van de functie. In tegendeel, uit die brief blijkt juist dat partijen er – op het moment van totstandkomen van de overeenkomst – van uit gingen dat op [gedaagde] binnen twee jaar andere woonruimte diende te vinden. Verder heeft AARP haar stelling dat sprake was van een arbeidscomponent als onderdeel van de door [gedaagde] te leveren tegenprestatie niet onderbouwd. Dit kan ook niet worden afgeleid uit de hoogte van het door [gedaagde] verschuldigde bedrag. [gedaagde] heeft ook gewezen op een brief van 4 augustus 2021 waarin Victoria Hotel bevestigt dat de woning “... *geen onderdeel uitmaakte van uw dienstverband...*” en “... *hetgeen dus geen dienstwoning betrof*”. Een en ander betekent dat uitgangspunt is dat in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] een huurovereenkomst voor woonruimte tot stand is gekomen, althans een overeenkomst waarop (ook) de artikelen 7:232 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing zijn.

7. Gelet op het voorgaande wordt AARP ook niet gevolgd in haar stelling dat er (thans) sprake is van een gebruiksovereenkomst, omdat er na aftrek van de kosten van energie en water geen reële vergoeding voor het gebruik van de woning zou resteren. [gedaagde] heeft aangevoerd dat er sprake is van een huurovereenkomst en van betalingsverplichtingen harerzijds. Bij gebrek aan wetenschap betwist [gedaagde] dat de kosten voor energie en water zo hoog zijn als door AARP gesteld, omdat AARP geen stukken heeft overgelegd waaruit dit blijkt. AARP heeft aangeboden dit alsnog te doen. Maar ook uitgaande van de juistheid van de stellingen van AARP op dit punt kunnen deze niet leiden tot de conclusie dat er thans geen sprake (meer) zou zijn van een huurovereenkomst. De in 1987 tussen Victoria Hotel en [gedaagde] tot stand gekomen rechtsverhouding betrof de huur van woonruimte, waarbij een all-inprijs is afgesproken voor het gebruik van de woning en de kosten voor energie en water tezamen. Ook indien de verhouding tussen laatstgenoemde componenten (drastisch) verandert brengt dit geen wijziging in het op die overeenkomst toepasselijke wettelijke regime.

8. AARP doet tevens een beroep op onvoorziene omstandigheden en verzoekt om met toepassing van artikel 6:258 BW de overeenkomst te wijzigen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er niet alleen sprake is van onvoorziene omstandigheden (en in dit geval betekent dat tevens: gewijzigde

omstandigheden), maar deze dienen ook van dien aard te zijn dat de redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat [gedaagde] ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Bovendien dienen volgens genoemd wetsartikel omstandigheden, die krachtens de aard van de overeenkomst of de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen voor rekening van AARP behoren te blijven, buiten beschouwing te blijven. [gedaagde] heeft betwist dat er sprake is van een onvoorziene wijziging van de omstandigheden, althans een wijziging waarvan de gevolgen niet voor rekening van AARP zouden moeten blijven. Naar aanleiding hiervan wordt geoordeeld als volgt.

9. Volgens AARP moet de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden als hiervoor bedoeld worden beoordeeld aan de hand van een vergelijking met de situatie bij het tot stand komen van de overeenkomst in 1987. Volgens [gedaagde] is bepalend een vergelijking met de situatie in 2015, toen AARP eigenaar is geworden van de woning. Naar het oordeel van de kantonrechter zijn beide tijdstippen van belang. Gelet op de wetsgeschiedenis zal voor de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden bepalend zijn hetgeen de oorspronkelijke contractspartijen voor ogen heeft gestaan en welke omstandigheden zij wel of niet geacht kunnen worden bij het aangaan van de overeenkomst in 1987 daarin te hebben verdisconteerd. De vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden zal moeten worden beantwoord met de situatie in 1987 als uitgangspunt. Indien – vergeleken met 1987 – thans sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, zal ook AARP – als rechtsopvolgster op grond van artikel 7:226 BW – daarop een beroep kunnen doen.

10. De door AARP genoemde omstandigheden betreffen het feit dat de overeenkomst tijdelijk was bedoeld maar niet is geëindigd, dat er thans geen sprake meer is van een verband tussen het bewonen van de woning en een arbeidsovereenkomst, dat de kosten van energie en water inmiddels aanzienlijk zijn gestegen (en op korte termijn nog veel meer zullen stijgen) en dat het als gevolg van een wetswijziging in 2014 voor AARP niet meer mogelijk is een splitsing van de all-in prijs te bewerkstelligen. [gedaagde] heeft de feitelijke juistheid van deze omstandigheden niet betwist (wel de daaruit door AARP getrokken conclusies), zodat daar van uit wordt gegaan. Afgezien van de stijging van de energiekosten zijn dit substantiële wijzigingen ten opzichte van de situatie in 1987 waarvan het in elk geval aannemelijk is dat de oorspronkelijke partijen deze niet hebben verdisconteerd in de overeenkomst.

11. Een uitzondering moet worden gemaakt voor de stijging van de energiekosten. Ook in 1987 was het duidelijk dat de kosten van energie op den duur zouden stijgen. Wanneer vervolgens een vaste prijs wordt afgesproken voor gebruik en energiekosten tezamen, zonder dat tevens een indexeringsclausule wordt afgesproken, terwijl in 1987 evenmin een wettelijke grond bestond voor het verhogen van een all-inprijs, was het ook in 1987 evident dat dit op den duur zou leiden tot een sterke wijziging in de verhouding tussen de door [gedaagde] te betalen vergoeding en de door Victoria Hotel te dragen energiekosten. Hoewel Victoria Hotel – in elk geval tot 2014 – waarschijnlijk op andere wettelijke gronden een wijziging in deze situatie had kunnen bewerkstelligen, heeft zij daartoe kennelijk nooit aanleiding gezien. Gelet op het voorgaande kan de sterke stijging van de energiekosten ten opzichte van de door [gedaagde] betaalde prijs echter niet worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW.

12. In het hierna volgende zal er van uit worden gegaan dat de overige door AARP genoemde omstandigheden (zie randnummer 10) kunnen worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Echter, bij de vraag of deze op grond van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid dienen te leiden tot aanpassing van de overeenkomst tussen AARP en [gedaagde], dan wel of de gevolgen daarvan op grond van de aard van de overeenkomst en/of de verkeersopvattingen voor rekening van AARP dienen te blijven, is wel relevant wat AARP wist en kon weten toen zij het pand in 2015 kocht. Deze wetenschap heeft zij immers mede ten grondslag gelegd aan haar beslissing het pand wel of niet te kopen. In 2015 waren alle omstandigheden waarop AARP een beroep heeft gedaan reeds aanwezig, zodat AARP in staat is geweest deze mee te wegen bij haar beslissing tot aankoop van het pand. Door te besluiten het pand te kopen moet zij geacht worden ook de aan de overeenkomst met [gedaagde] verbonden nadelen en risico's te hebben aanvaard. Deze aanvaarding maakt dat de consequenties daarvan voor haar rekening dienen te komen en dat er onvoldoende grond bestaat om op grond van artikel 6:258 BW de huurovereenkomst te wijzigen.

13. Afgezien van de aanvaarding door AARP van de (financiële) nadelen uit de overeenkomst met [gedaagde], is ook van belang dat haar beslissing het pand aan te kopen (en daarmee de overeenkomst met [gedaagde] voort te zetten) ook (financiële) voordelen heeft opgeleverd. Of sprake is van zodanige financiële gevolgen, dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen dat er een wijziging moet komen in de wederzijdse prestaties, zal moeten worden **beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden** van het geval. Met [gedaagde] wordt geoordeeld dat de als gevolg van de aankoop genoten voordelen daarbij niet buiten beschouwing kunnen blijven, de waardeestijging daaronder begrepen. Deze beoordeling kan nu niet

plaatsvinden, omdat AARP geen financiële gegevens heeft overgelegd betreffende de aankoop en daarna gemaakte kosten en verworven inkomsten betreffende het pand. Wel heeft zij een puntenwaardering van de woning overgelegd, waarin alleen reeds voor de woning een WOZ-waarde van €437.000,00 wordt vermeld. Uit de door AARP overgelegde kadasterinformatie blijkt dat de koopsom van het hele pand in 2015 slechts €850.000,- bedroeg. Het pand bevat behalve de onderhavige woning ook nog een winkel en twee andere woonappartementen. Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen.

13. Uit het voorgaande volgt dat niet gebleken is dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid grond vormen voor een aanpassing van de bestaande overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de uitspraken van het EHRM (waarvan AARP overigens geen datum en vindplaats heeft genoemd). Daaruit blijkt niet dat artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM – ongeacht de overige omstandigheden van het geval – aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert (vergelijk HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109).

13. Voor toewijzing van de meer subsidiair ingestelde vordering tot uitsplitsing van de prijs ontbreekt een wettelijke grondslag. Uit het voorgaande volgt dat er geen bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan dit door toepassing van artikel 6:248 BW of artikel 6:258 BW zou dienen te worden bereikt.

13. Uit het voorgaande volgt dat geen van de vorderingen toewijsbaar zijn.

13. AARP wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van [gedaagde] belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt AARP in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op €374,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

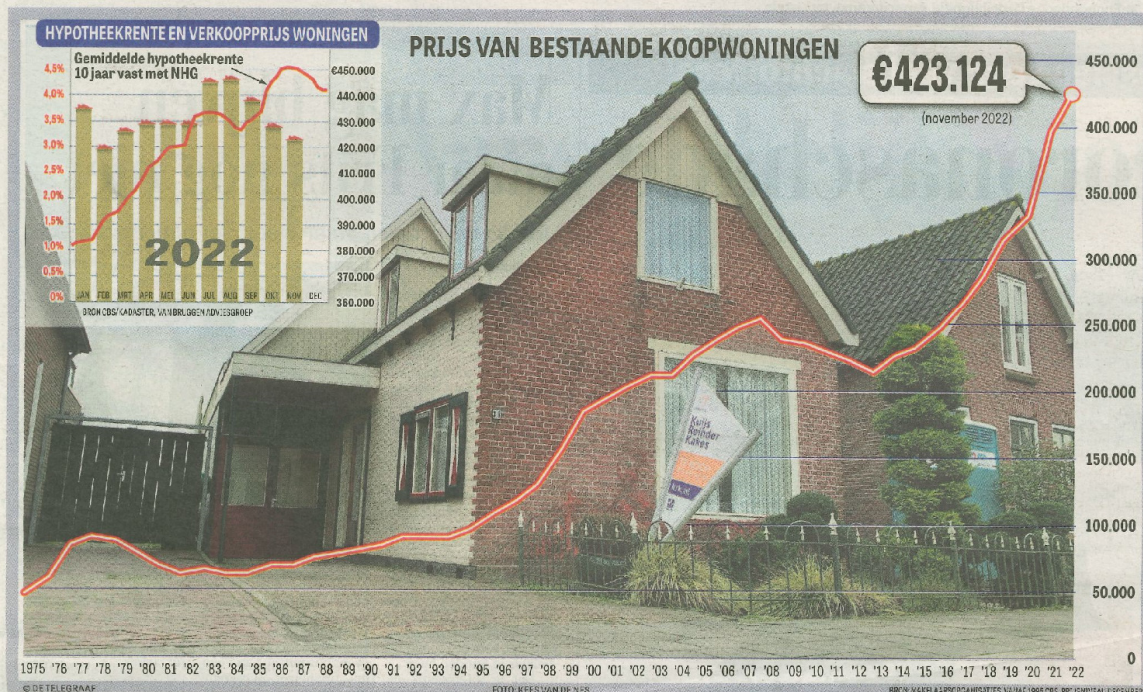
veroordeelt AARP in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op €62,00 aan salaris gemachtigde, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 14 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

Bron: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2022:1179>

WONINGMARKT EXPERTS EN MAKELAARS: HARDE PRIJSDALING



Op zoek naar evenwicht

Dit jaar gaan de Nederlandse huizenprijzen ongeveer 3% omlaag, zien de grootbanken in hun glazen bol. Makelaars en andere deskundigen houden rekening met erger. „Mijn verwachting voor dit jaar is toch wat somberder”, zegt Johan Conijn, emeritus hoogleraar woningmarkt. „Als de hypotheekrente zo hoog blijft, ga je naar een nieuw evenwicht en kom je op een lager prijsniveau.”

door **Pieter van Erven Dorens**

Volgens Conijn zitten dergelijke bewegingen ook ingebakken in de Nederlandse woningmarkt. „Eind 2021 stond de huizenprijs nog even op een jaarwinst van 20%. Hoge prijsstijgingen zijn kenmerkend voor de Nederlandse markt, net als forse prijsdalingen. Ik denk dat we een periode van stevige prijsdalingen ingaan. De rente zal hoog blijven, als je De Nederlandsche Bank hoort moet die zies hoger, en dat is zeer nadelig voor de verkoopprijs.”

Aantallen

Ook bij makelaarsketen Brechtse, met vijf vestigingen in Utrecht en omgeving, is men voorzichtig. Dan bijvoorbeeld Rabobank en ABN Amro. „Wij denken dat de prijzen 5 tot 10% gaan zakken, maar dat de verkoopantallen gelijk blijven aan vorig jaar. Daar budgetteren wij op”, zegt makelaar

Marcel Arendsen.

Hij is met zijn collega's nog maar net gekomen van de totale ommezwaai die de woningmarkt na de zomer doormaakte. In luttele maanden doken de prijzen toen bijna 6% omlaag, zoals makelaarsclub NVM eerder

'Inflatie reden voor pas op de plaats kopers'

meldde. „Augustus was het dieptepunt, en in september en oktober zat de schrik er ook goed in. Afgelopen maand hadden we wel weer een goede omzet”, aldus de makelaar.

Hoofdschuldige was de enorme stijging van de hypotheekrente, zegt Jan van Son van het Haarlemse Cirkel Makelaars. „Alle make-

laars merkten dat. Toen de rente naar 5% omhoog schoot, zakte het aantal biedingen richting nul.”

Het CBS constateert al vier maanden een lichte daling van de verkoopprijs, maar dat vertelt volgens Van Son niet het hele verhaal:

„De cijfers van het CBS lopen altijd drie maanden achter op de transacties.” Volgens de week schept de NVM meer duidelijkheid.

Dan komt de makelaarsorganisatie met actuele cijfers van aangesloten leden over het vierde kwartaal.

De nieuwe realiteit merken makelaars dagelijks. „Huizenverkopers moeten nog het meest wennen”, zegt Van Son. „Veel verkopers denken nog dat ze er 10% meer dan de vraagprijs voor kunnen krijgen. Maar

de koper denkt: ik krijg er wel 10% vanaf. Er is een beetje een impasse.”

Zijn collega Arendsen ziet bij verkopers ook nog te hoge verwachtingen. „De verkoper zegt: mijn huis is mooier dan dat van de buren, dus ik wil meer dan zij ervoor kregen. Maar de koper leest ook de berichten in de media.”

Van Son merkt, net als andere makelaars, dat kopers opeens veel aandacht hebben voor de energiekosten. „Daar wordt goed naar gekeken, dat was een jaar geleden niet zo.”

Energielasten

De onzekerheid over de energienota is minder geworden, constateert makelaarsland-directeur Gijs van Wijgerden: „Mensen weten met de energielasten nu iets beter waar ze aan toe zijn.” Dat ziet ook de Utrechtse makelaar Arendsen: „Nu de energieprijzen iets zakken, krijgen consumenten het vertrouwen een beetje terug. Men was erg bang voor de energielasten.”

Van Wijgerden verwacht nog wel slechtere tijden voor huizenverkopers. „De consument heeft minder te besteden, zijn koopkracht daalt. Maar of de prijzen nou 5% of 10% gaan dalen, dat weet niemand. Ik denk dat we in 2023 uitkomen op een nieuw evenwicht. Even ervan uitgaand dat de rente

In het kort

■ Rabobank, ING, ABN Amro en DNB voorspellen voor dit jaar een huizenprijzdaling van 2,5% tot 3%.

■ In 2022 moesten de banken meermalen hun verwachtingen scherp omlaag bijstellen, en in de markt wordt gevreesd dat zij weer aan de hoge kant zitten.

■ Makelaars denken dat dit jaar een nieuw prijsevenwicht tot stand kan komen, onder invloed van de lagere koopkracht en hogere rente en energielasten.

■ Huizenverkopers moeten nog wennen aan de nieuwe situatie.

Maar nu zie je dat de inflatie gepaard gaat met groot koopkrachtverlies. Dat kan voor kopers reden zijn om pas op de plaats te maken. En wonen wordt ook duurder doordat de energieprijzen zo zijn opgelopen”, aldus Conijn, die verbonden is aan adviesbureau Finance Ideas.

Relativeren

Maar huiseigenaren hoeven ook weer niet te vrezen voor een totale prijsval, meent Van Wijgerden van Makelaarsland. „Het woningtekort blijft en de nieuwbouw gaat niet hard.”

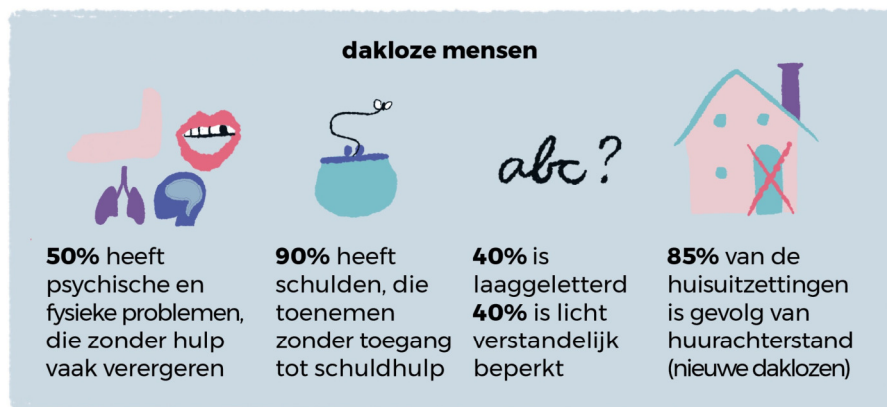
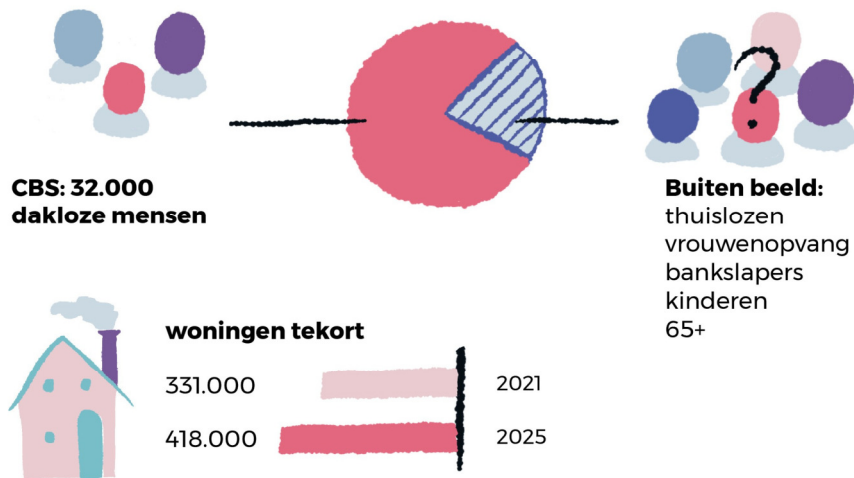
Makelaar Arendsen vindt dat je als huiseigenaar de prijsdaling ook kunt relativeren. „De huizenprijzen gingen op het laatst zo hard omhoog, dat was geen prijsstijging, dat was gekte. In de regio Utrecht zijn de prijzen sinds 2017 bijna verdubbeld. Als je 10% minder voor je huis krijgt, maak je nog altijd 90% winst.”

Papier

Wie geen huis koopt, heeft sowieso weinig last van de marktbeweging. Zeker niet als je de lage hypotheekrente voor langere tijd hebt vastgezet. Conijn: „Voor de meeste eigenaren is het geen groot probleem. Op papier wordt het huis minder waard, maar de afgelopen jaren is op papier ook veel verdiend.”

'TOEN RENTE NAAR 5% SCHOOT, DUIKELDE HET AANTAL BIEDINGEN'

DAKLOOSHEID IN BEELD



daklozenopvang

gemiddelde kosten per dag	€ 96,-	NEE	geen ruimte voor herstel
gemiddelde verblijfsduur	395 dagen	40-50%	wordt opnieuw dakloos
dakloosheid van 1 individu kost gemiddeld	€ 37.920,-		





Nieuwbouwwoningen op Oostenburg in Amsterdam. Foto: Kim van Dam/ANP

In het kort

- Tot nog toe zochten vooral beleggers met kritiek op de voorgenomen huurregulering de publiciteit. Pensioenfonds PME, met €1,3 mrd aan huurwoningen wil tegengeluid laten horen.
- De plannen van Hugo de Jonge zijn goed voor huurders en de bouwplannen van het fonds.

Terwijl verzekeraar ASR en vastgoedbeleggers waarschuwen tegen het kabinetsvoorstel om een groot deel van de huursector te reguleren, krijgt het plan steun van pensioenfonds PME. Goed voor huurders en goed voor de bouwplannen van het fonds, zegt voorzitter Eric Uijen. 'Wij willen tegenwicht bieden aan al dat geklaag.'

Woonminister Hugo de Jonge (CDA) wil vanaf volgend jaar een groot deel van de woningen in de vrije sector reguleren. De huren zijn daar nu nog vrij. Er komt een huurplafond van €1100 en een beperking van de jaarlijkse huurstijging tot maximaal een half procent boven de gemiddelde cao-loonstijging. Dat zou nodig zijn om huurders te beschermen.

Onder meer ASR en de koepel van particuliere vastgoedbeleggers Vastgoedbelang waarschuwen dat beleggers de sector daardoor de rug zullen toekeren en dat het toch al grote tekort aan huurwoningen verder zal toenemen. De Zweedse belegger Heimstaden trok zich terug uit een Haags nieuwbouwproject nadat de plannen waren aangekondigd.

'Gelijk speelveld'

PME, met €50 mrd onder beheer een van de grootste vijf pensioenfondsen van Nederland, is juist positief. Middeninkomens komen volgens Uijen nu in de knel door onbetaalbare huren. PME belegt zelf al voor circa €1,3 mrd in Nederlandse huurwoningen. Daarvan valt ongeveer 70% in de categorie 'betaalbare huur' (tussen de sociale huurgrens en €1100), waar De Jonge zich op richt.

Strengere spelregels bieden het pensioenfonds daarnaast een 'gelijk speelveld' bij de ontwikkeling van nieuwbouw, zegt PME-bestuurder en belegger Marcel Andringa. PME wil de komende jaren €150 mln per jaar investeren in nieuwe betaalbare huurwoningen. Zonder regulering zou het fonds, 'dat niet het onderste uit de kan wil halen' door te rekenen met hoge huren en huurverhogingen, uit de markt gedrukt kunnen worden door spelers die dat wel doen en zichzelf zo 'rijk rekenen'.

Storm van kritiek

Nadat minister De Jonge vorige maand zijn plannen officieel had gelanceerd, kwam dat hem op een storm van kritiek te staan van vastgoedbeleggers die bang waren niets meer aan de verhuur van woningen te kunnen verdienen. Particuliere vastgoedeigenaren lopen zelfs al op de nieuwe wetgeving vooruit door hun panden te koop te zetten, bleek vorige week uit een rondgang van het FD.

Verzekeraar ASR, met ongeveer €1 mrd aan huurwoningen in het middensegment, waarschuwde dat het wetsvoorstel een bedreiging vormt voor de woningbouw. 'Zodra dit voorstel daadwerkelijk ingevoerd zou gaan worden, moeten wij ons beraden of we nog wel op dezelfde schaal blijven investeren in middenhuur', zei ASR-bestuursvoorzitter Jos Baeten. 'Het woningtekort is met 4% al historisch hoog, het hoogste sinds de Tweede Wereldoorlog. En wij willen graag investeren in de bouw van huurwoningen, maar dan moet daar wel een redelijk rendement tegenover staan.'

Showstopper

Ook voor PME, dat over de bestaande woningen een rendement van 3,5% tot 4% behaalt, wordt het steeds moeilijker om nieuwe investeringen rond te rekenen, erkent Andringa. Maar dat ligt volgens hem niet zo zeer aan de huurregels van De Jonge. De impact daarvan is voor het fonds verwaarloosbaar (0,05%). De PME-bestuurder wijst naar de gestegen bouwkosten, hoge grondprijzen, personeelsgebrek en de fors opgelopen rente als belangrijkste oorzaken. Daarmee echoot hij De Jonge, die vorige maand zei dat de huurregulering 'geen showstopper' is voor de door het kabinet afgesproken nieuwbouw van 900.000 nieuwe woningen voor 2030.

Toch ziet ook PME wel een knelpunt: de financiering van de verduurzaming van huurwoningen, bijvoorbeeld door isolatie. De Jonge stimuleert dat door hogere huren voor woningen met hogere energielabels toe te staan, wat tot €300 per maand per woning kan schelen. 'Een mooie beloning voor verduurzaming', vindt Andringa.

Maar het pensioenfonds pleit ervoor vastgoedeigenaren daarnaast ook extra financiële ruimte te geven als zij van plan zijn om de energiezuinigheid van een woning met een laag label te verbeteren. Bijvoorbeeld door tijdelijk een hogere maximale huurstijging toe staan: de gemiddelde cao-stijging plus 2%, in plaats van plus 0,5%.

Alle belanghebbenden, verhuurders, huurders, beleggers en ontwikkelaars, konden de afgelopen maand via een internetconsultatie reageren op het conceptwetsvoorstel van De Jonge. Dinsdag sluit deze inspraakronde. De komende weken verwerkt het ministerie de reacties, waarna de Raad van State een advies zal uitbrengen. De minister hoopt dat de Tweede Kamer zijn plannen in het najaar behandelt, zodat de wet op 1 januari kan ingaan.

Bron:

<https://fd.nl/politiek/1471876/pensioenbelegger-pme-wel-enthousiast-over-huurplafond-woonminister-de-jonge-h1c3caj0sGFk>

Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen.

OPINIE

Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging.

Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%.

Niemand is het ontgaan, dat de gasprijzen enorm zijn gestegen. Resultierend in fors hogere prijzen voor elektriciteit en gas en dus ook voor warmte. Resultierend in vele acties/vragen van zowel politiek als allerlei belangengroepen. Resultierend in steun (€400) en extra steun (€200) van onze overheid aan alle burgers. Om lasten iets te verlichten.

Bij de bezorgde Utrechter Dré Hopmans ontstaat het onprettige gevoel, dat gebruikers van stadsverwarming (ten minste) twee keer fors moeten betalen voor hetzelfde duurdere gas; 1^{ste} via elektra, 2^e via verwarming. De prijs van direct (voor het opwekken van de elektriciteit) en indirect (voor het leveren van restwarmte) gasverbruik kan nooit hetzelfde zijn. Natuurlijk wil de leverancier ons allen laten geloven, dat de prijs van restwarmte ontstaan bij het opwekken van elektriciteit net zo duur is als de prijs van warmte die direct moet worden opgewekt. Dit geloof je alleen maar, als je gelooft in de Sinterklaas voor volwassenen. Restwarmte en direct opgewekte warmte kan niet even duur zijn.

Ten minste twee keer betalen voor hetzelfde gas kan van tijdelijke aard zijn; zowel elektra als warmte zijn beide fors duurder geworden. Zeker niet tijdelijk voor huurders.

Permanent voor huurders. Hoezo?

Hoge prijzen werken ook nog eens door in inflatiecijfer en dus later in jaarlijkse huurverhoging. Niet tijdelijk maar permanent blijven huurders dan betalen voor de (tijdelijk) hoge prijzen van nu; bij mogelijk inflatiecijfer 2021 van 3,3% kan dit huurders ieder jaar opnieuw zo'n €300 extra aan huur gaan kosten.

Is dit eerlijk? Nee.

Zo worden huiseigenaren niet maar huurders wel met jaarlijkse huurverhogingen geconfronteerd, waarbij inflatiecijfer niet betekenisloos is. Waarom energieprijzen überhaupt deel uit laten maken van inflatiecijfer, dat bij de jaarlijkse huurverhoging wordt gehanteerd, daar de energieprijzen wel een directe invloed hebben op de huurders van die woningen. Pas *kerninflatie* (waarin de energieprijzen geen directe rol meer spelen) toe. Niet voor niets hanteren sommige landen al jaren *kerninflatie* in plaats van *inflatie*; landen waar de energieprijzen al jaren erg wisselend zijn. Vroeger was dit nooit een probleem dankzij ons eigen gas uit Groningen. Onze prijzen zijn sinds het importeren evenmin nog stabiel.

Meer dan wenselijk is het om anders om te gaan met het inflatiecijfer en de jaarlijkse huurverhogingen, opdat niemand door het wel willen betalen maar niet (meer) kunnen betalen dakloos wordt. Door bij verhogingen *kerninflatie* te hanteren en met stijgende WOZ-waarden rekening te houden kan onnodige dakloosheid worden beperkt.

Hoe?

Als WOZ-cijfer hoger is dan inflatiecijfer dan geen huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Als inflatiecijfer hoger is dan WOZ-cijfer dan slechts verschil als huurverhoging doorvoeren; rendement gehaald? Verhuurders moeten zich steeds afvragen: *wat is (nog) een redelijke huur*. Breng betaalbaarheid en menselijke maat terug. Door oog te hebben voor zowel huurders als eigenaren, door hen beiden in gelijke mate te laten profiteren; het virtuele rendement van verhuurders bestaat immers uit opbrengsten bij verkoop en geïncasseerde huurpenningen minus onderhoudskosten. Het gaat hier wel om huur- en woonlasten die momenteel al fors uit de pas lopen tussen huurders en eigenaren. Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Verder moeten (professionele) verhuurders niet direct zielig doen. O.a. na doorvoering fors hogere huren na invoering verhuurdersheffing, die straks echt niet worden verlaagd. En met hanteren van huurprijzen (vaak niet gebaseerd op het werkelijke aantal huurpunten) ter optimalisering van benutten huurtoeslagmogelijkheden hebben (zeker sommige) verhuurders (soms zonder winstoogmerk) al (jaren) leuk rendementen weten te behalen. Dat nog leuker wordt als woningen later met leuke winsten worden verkocht; iets dat vaak buiten beschouwing wordt gelaten.

Ter onderbouwing: als de WOZ-stijgingen over meerdere decennia wordt uitgesmeerd en de jaarlijkse WOZ-stijging meer dan ooit voor het pand is betaald bedraagt, dan moet zo'n eigenaar

echt niet zielig blijven doen. Bij verhuurders zonder winstoogmerk is dan zeker geen plek voor *rupsje nooit genoeg*.

Ter afronding. Vermorzel huurders niet verder door hen via jaarlijkse huurverhogingen extra voor de hoge energieprijzen te laten betalen. Niet tijdelijk maar permanent. Gas, water en elektra maken immers deel uit van de servicekosten, die al voor 100% aan de huurders worden doorbelast. Waarom verhuurders permanent van *tijdelijk wat hogere servicekosten nu* extra laten profiteren!? **Straf huurders niet extra.** Straf zeker huurders in hun nul-op-de-meter huurwoningen niet indirect via huurverhogingen extra! Bij *gelijkwaardig wonen* mag het toch niet veel uitmaken of je huurt of je huiseigenaar bent.

Zie België hoe zij een groot deel van de koopkracht rond gestegen gasprijzen direct via haar *indexeringsmechanisme* repareert en de *gezondheidsindex* (waarvan gas slechts voor zo'n 15% deel van uitmaakt) bij huurverhogingen hanteert. Duidelijk oog hebben voor de menselijke maat en voor wie de overheid het allemaal doet.

Verder is de tekst van een van onze leveranciers "*meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben*" (geparafraseerde uitspraak van deze leverancier na telefoongesprek) echt de verkeerde tekst om draagvlak te behouden en te krijgen.

Hopmans, 10 februari 2022

jaar	maand	stroom		%	btw	gas		%
		variabel	vast			variabel	vast	
		€cent/kWh	€cent/kWh			€/m ³	€/GJ	
2023	mrt	30.27			6	12.84	1.25	39.63
	feb	30.16			6	12.84	1.25	39.63
	jan	30.68			6	12.90	1.26	39.82
2022	dec	48.90			6	23.46	2.29	72.41
	nov	48.51			6	23.52	2.30	72.61
	okt	48.94			6	23.15	2.26	71.47
	sep	27.68			6	11.89	1.16	36.71
	aug	26.73			6	11.76	1.15	36.29
	jul	25.45			6	11.77	1.15	36.32
	jun	27.10			6	11.49	1.12	35.47
	mei	27.08			6	11.46	1.12	35.37
	apr	27.05			6	11.46	1.12	35.37
	mrt	31.48			21	15.23	1.49	47.03
	feb	35.86			21	15.22	1.49	46.99
	jan	35.80			21	15.13	1.48	46.69
2021	dec	18.46	24.32	31.7%	21	8.64	0.84	26.67
	nov	18.48	28.70	55.3%	21	8.64	0.84	26.67
	okt	18.05	21.78	20.6%	21	8.64	0.84	26.67
	sep	12.02	15.40	28.2%	21	4.13	0.40	12.74
	aug	12.00	14.91	24.2%	21	4.13	0.40	12.74
	jul	11.88	13.06	9.9%	21	4.13	0.40	12.74
	jun	10.44	12.77	22.2%	21	3.53	0.35	10.91
	mei	10.43	11.63	11.5%	21	3.55	0.35	10.94
	apr	10.43	9.68	-7.2%	21	3.55	0.35	10.94
	mrt	9.21	10.95	18.9%	21	3.00	0.29	9.26
	feb	9.55	10.93	14.4%	21	3.09	0.30	9.52
	jan	9.51	8.13	-14.5%	21	3.09	0.30	9.52

GJ = 31,60 m3 (gas) ; 1 m3 = 9,769 kWh

plafond Nederland: €0,40/kWh (stroom; tot 2.900 kWh) ; €47,38/GJ (gas; tot 37 GJ)
 huidige Eneco-tarieven Nederland: €0,829/kWh (stroom) + €90,91/GJ (gas; max ACM-tarief)
 gehanteerde tariefbladen België: *Eneco Zon & Win Flex-Var/Vast-Vast* en *Eneco Aardgas Flex-Var/Vast-Vast*

opm: opvallend is, dat vast-contract vele procenten duurder is dan variabel-contract. Soms vele tientallen procenten duurder. Bijzonder vorm van klantenbinding.

huidige prijzen (2023) 0,829€/kWh en 90,91€/GJ Eneco Nederland
 huidige prijzen (2022) 0,829€/kWh en 53,92€/GJ (maximaal toegestaan ACM-tarief)

Maandelijkse prijzen Eneco België

jaar	maand	stroom		%	btw	gas		%
		variabel	vast			variabel	vast	
		€cent/kWh	€cent/kWh			€/m ³	€/GJ	
2020	dec	8.43	9.27	9.9%	21	2.14	0.21	6.61
	nov	8.43	9.46	12.2%	21	2.14	0.21	6.61
	okt	8.83	9.68	9.6%	21	2.24	0.22	6.91
	sep	5.64	9.41	67.0%	21	1.75	0.17	5.42
	aug	5.63	9.62	71.0%	21	1.75	0.17	5.42
	jul	5.63	9.55	69.7%	21	1.75	0.17	5.42
	jun	7.55	8.91	17.9%	21	2.34	0.23	7.21
	mei	7.55	8.59	13.8%	21	2.34	0.23	7.21
	apr	7.55	9.21	22.0%	21	2.34	0.23	7.21
	mrt	8.98	9.17	2.2%	21	2.78	0.27	8.59
	feb	9.03	9.90	9.7%	21	2.78	0.27	8.59
	jan	9.01	10.31	14.4%	21	2.78	0.27	8.59
2019	dec	8.28	10.59	27.9%	21	2.44	0.24	7.55
	nov	8.31	10.71	28.8%	21	2.43	0.24	7.51
	okt	8.28	10.83	30.8%	21	2.43	0.24	7.51
	sep	8.25	11.18	35.5%	21	3.03	0.30	9.34
	aug	8.24	11.18	35.7%	21	3.03	0.30	9.34
	jul	8.26	10.97	32.8%	21	3.03	0.30	9.34
	jun	10.51	11.48	9.2%	21	3.70	0.36	11.43
	mei	10.51	11.43	8.7%	21	3.70	0.36	11.43
	apr	10.53	11.59	10.1%	21	3.70	0.36	11.43
	mrt	14.02	11.71	-16.5%	21	4.51	0.44	13.93
	feb	13.99	12.04	-13.9%	21	4.51	0.44	13.93
	jan							

bron: <https://www.mijnenergie.be/energieleveranciers/eneco/tariefkaart-maart-2023/>

omrekening was 1 GJ = 31,6*9,769*prijs/kWh

(1 maart 2023)



N.V. Eneco
T.a.v. de raad van bestuur
Marten Meesweg 5
3068 AV Rotterdam

Datum 21 februari 2023
Uw kenmerk
Kenmerk
Zaaknummer
Berichtnummer
Onderwerp Betaalbaarheid
stadswarmte

Geachte raad van bestuur,

Wij hebben kennisgenomen van de zeer hoge tarieven voor stadswarmte die per 1 januari 2023 van toepassing zijn voor de inwoners van onze gemeenten en roepen u op ons mee te nemen in hoe deze tarieven tot stand zijn gekomen, met het oog op betaalbaarheid en draagvlak.

Het tarief voor stadswarmte in 2023 is aanzienlijk hoger dan het voorgaande jaar. U heeft ervoor gekozen om het maximale tarief te hanteren, binnen de bandbreedte van de ACM. Met deze brief willen wij onze grote zorgen kenbaar maken over de gevolgen van dit tarief voor de betaalbaarheid van de stadswarmte voor onze inwoners. Ondanks het prijsplafond van rijkswege leidt het gebruiken van stadswarmte met dit maximale tarief tot flink hogere maandlasten. Dat is spijtig omdat wij in onze gemeenten stadswarmte zouden willen zien als onderdeel van een aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige energievoorziening.

Juist nu wij samen met u en met onze inwoners de warmtetransitie doorlopen en stadsverwarming als aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige energievoorziening inbrengen werkt deze maximalisatie van het tarief belemmerend in het draagvlak voor stadswarmte. Wij verzoeken u om de tariefstelling voor 2023 te heroverwegen. We nodigen u uit om ons nadere uitleg te geven over de uitgangspunten, de opbouw, de variabelen en zeker ook de afwegingen die bij de vaststelling van de tarieven gehanteerd zijn. Laten we in gezamenlijkheid blijven werken aan de maatschappelijke waardering van stadswarmte, die zo hard nodig gaat zijn om tempo te maken in de warmtetransitie.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amersfoort

Namens het college van B&W Mevr. A.P.A.M. Janssen, wethouder



Gemeente Amstelveen

Namens het college van B&W Mevr. F. Gordon, wethouder



Gemeente Delft

Namens het college van B&W Mevr. A.M. Zwart, wethouder



Gemeente Den Haag

Namens het college van B&W Dhr. A. Kapteijns, wethouder



Gemeente Diemen

Namens het college van B&W Dhr. M.A. Sikkes-van den Berg



Gemeente Houten

Namens het college van B&W Dhr. P.M.H. van Ruitenbeek, wethouder



Gemeente Lansingerland

Namens het college van B&W Dhr. M. Muis, wethouder



Gemeente Capelle aan den IJssel

Namens het college van B&W Dhr. S. Geissler, wethouder



Gemeente Nieuwegein

Namens het college van B&W Mevr. M. Schouten, wethouder



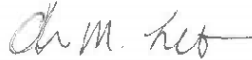
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Namens het college van B&W Dhr. F.J.M. van Kuppeveld, wethouder



Gemeente Rotterdam

Namens het college van B&W Mevr. C. M. Zeegers, wethouder



Gemeente Utrecht

Namens het college van B&W Mevr. L. van Hooijdonk, wethouder



Gemeente Zoetermeer

Namens het college van B&W Dhr. B.G. Velzen, wethouder



Aan: Gemeenteraad Utrecht
t.a.v. gemeenteraadsleden
Korte Minrebroederstraat 2
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
E raadsleden@utrecht.nl

Utrecht, 20 februari 2023

Onderwerp: zorgen over Utrechtse blokwarmte via stadsverwarming en blokstroom

Sub-onderwerpen:

- dreigende en onnodig extra energiearmoede voor burgers/huurders.
- huurders moeten eerder inzicht krijgen in verbruikscijfers.
- huurders moeten eerder teveel betaalde voorschoten terugkrijgen.
- huurders (ten minste) dubbel de dupe van gestegen energieprijzen; dupe via jaarlijkse huurverhogingen, niet tijdelijk maar permanent; huurders/gezinnen met blokwarmte (via stadsverwarming) en blokstroom extra de dupe.
- huurders op termijn extra de dupe door loslaten woonlastenneutraliteit bij energietransitie (*wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie* (Wgiw)).
- discussie meer dan nodig als burgers 'gedwongen' worden om te schakelen naar stadswarmte; iedereen weet dat energietransitie geld kost, maar iedereen met blokaansluitingen moeten niet extra worden 'gestraft'.
- drijf burgers niet in de handen monopolisten die geen (goede) afspraken met gemeenten wensen aan te gaan; ooit te horen gekregen "*waarom zou Eneco dit doen, als wij het monopolie hebben*".
- websites energieleveranciers grote drie niet transparant in tarieven; **onverklaarbaar** prijsverschillen bij altijd 100% groene Eneco-stroom in Nederland en België: NL-prijs **0,829/kWh** versus geschatte B-jaarprijs **€0,3475/kWh**; onverklaarbaar met uitspraak Eneco "*we zouden liever een lager tarief vragen*" (pag.54); wie kan onderbouwen '*waarom Eneco deze bepaalde hoge prijs rekent*'!?
- "*Niet goed voor draagvlak om van gas af te gaan*" en om te schakelen naar warmtenetten.
- ontkoppel warmtetarieven met de gasprijs (ook wens van G4-G40 gemeenten, 2.2.2022); eerder dan de geplande invoering nieuwe Warmtewet per 1.1.2025.
- lokale *Huurteams* ook in kunnen schakelen rond (soms ongeloofwaardige) energielabels; huurders betrekken bij vaststellen nieuwe energielabels, dus niet *over-huurders-zonder-huurders*; labels niet tien jaar maar beperkt geldig; combineer energielabel en energieverbruik (pag.81 e.v.).
- **SPUK-regeling** meer onder aandacht huurders brengen; rijkssubsidie; met energiebesparende ondersteunende maatregelen helpt gemeenten hardst getroffen.
- **vermorzel** kwetsbare **huurders** niet met onbetaalbaar wordende woonlasten; compensatie individuele warmte en stroom bij bereiken plafond €2.854,71; compensatie blokwarmte en blokstroom maximaal €1.598,26; **bij blokwarmte €547,40 en bij blokstroom €709,05 (totaal €1.256,45) minder compensatie** dan bij individueel verbruik; huidige gas- en stroomprijzen met zo'n 40%-45% al met gedaald; zorgelijk en onwenselijk voor onze kwetsbaren; eerlijke woonlasten voor iedereen; pas ook het *niet-meer-dan-anders* principe voor onze kwetsbaren toe.
- verdeling transitiekosten moet rechtvaardig gebeuren ter behoud draagvlak (WRR-rapport).

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de talrijke discussies over energiearmoede wil ik nader ingaan op de dreigende, ongevraagde en vooral onnodige (extra) armoede bij blokverwarming (via het

Utrechtse warmtenet (ooit bezit van de 'gemeenschap'; zie pag.182)) voor vooral de huurders in reguliere woningen. Iets dat vooral gezinnen kan treffen, daar hun blokverbruik vaak hoger ligt dan bij een- en tweepersoonshuishoudens die vaak kleiner zijn behuist.

Evenzo signaleer ik de verschillen in gas- en elektriciteitsprijzen tussen Nederland en het buitenland. Zeker als het hier om dezelfde leverancier gaat, die op dezelfde manier een van haar producten (100% duurzaam dankzij wind en zon) aanprijst.

Verder ontstaat onnodige armoede doordat de verhuurders soms te vaak te hoge voorschoten in rekening brengen voor zowel blokwarmte als blokstroom. Voorschoten die in het kalenderjaar 2022 betaald zijn, worden hopelijk eerst medio zomer 2023 terugbetaald; helaas krijgen de meeste huurders geen inzicht in het (tussentijdse) verbruik per maand en de verdeelsleutel van de collectieve kosten.

Als het gaat om teveel betaalde voorschoten van zo'n €100 is dit al vervelend maar wel voor voorzienbaar, maar bij voorschoten van soms van €500 of nog veel meer is dit niet alleen heel vervelend maar mijn inziens ook nog eens zeer ongewenst. Evenzo is dit aan de orde, als de verhuurders de voorschoten tussentijds niet bijstelt, terwijl de prijsontwikkelingen sinds de piekmomenten hiertoe wel aanleiding geven. Dat dit niet (altijd) gebeurd heeft het jaar 2022 wel laten zien.

Ondertussen heeft ondergetekende een goed beeld gekregen hoe een van de verhuurders handelt. Zeer verbaast over hoe deze verhuurder handelt en daarbij zowel wetten^[1] als jurisprudentie^[2] negeert. Wetten die huurders enige bescherming bieden tegen onverwachte stijgingen van de servicekosten waarvan het voorschotbedrag

¹ *wetgeving*

- art.5a Wet op het overleg huurders verhuurders
Dit artikel vereist instemming van de (lokale) huurdersorganisaties. Overleg heeft nimmer plaatsgevonden. De huurderskoepels zijn in dit geval geen partij en kunnen dus ook nimmer namens de huurders instemmen met wat dan ook als het gaat om de post *servicekosten*.
- art.7:261 lid 2 BW
Huurders zijn slechts gebonden aan gewijzigd voorschotbedrag als ten minste 70% van de huurders van het desbetreffende complex/pand hiermee hebben ingestemd. Deze verhuurder wil iedereen laten geloven, dat de bewuste brief van *Eneco* (voor grootverbruikers) de legitieme basis mag vormen voor het zonder instemming van huurders kunnen wijzigingen van enig voorschotbedrag. Echt een misvatting van deze verhuurder.
- art.6:248 BW
Aanpassing alleen aan de orde op basis van redelijkheid en billijkheid; voorschotbedragen meer dan verdubbelen is hier niet als passend aan te merken.

² *jurisprudentie*

- huurders moeten *toestaan* dat de **betaling** van het extra voorschotbedrag **onder voorbehoud** plaatsvindt; rechters oordelen anders dat de huurders bij betaling zonder voorbehoud met gewijzigde voorschotbedragen hebben ingestemd.
- deze verhuurder **houdt** duidelijk **geen rekening met de belangen van de huurders**. Een huurder moet immers in verband met budgettering van zijn of haar inkomen er rekening mee kunnen houden en dus enige voorschotwijziging kunnen dragen/plannen. De handelwijze verhuurder doorkruist iedere vorm van planning. Deze verhuurder meldt nergens, dat huurders zich bij mogelijk hierdoor te verwachten betalingsproblemen kunnen melden. Deze verhuurder wil graag nu innen en niet eerst tijdens de afrekening van de servicekosten medio zomer 2023; zomer 2023 is het moment van de afrekening van de servicekosten van het gehele kalenderjaar 2022.
- voorschotbedragen mogen **slechts verhoogd worden, als het verbruik over het afgelopen jaar dit rechtvaardigt**; geen enkele rekening of andere relevant stuk is door deze verhuurder aan de (lokale) huurdersorganisaties of huurders overlegd. Dus **niet wegens signalen** in de media **of op basis van verwachtingen** die *Eneco* (zie brief *Eneco* aan deze verhuurder) heeft, maar **uitsluitend op basis van de werkelijke kosten** en dit na redelijkheid en billijkheid mag deze verhuurder enige voorschotbedrag **na overleg en met instemming van** (lokale) huurdersorganisaties en haar huurders wijzigen; de huurderskoepel is hierin geen partij. Deze verhuurder moet niet haar eigen regels maken en wetten negeren c.q. buiten werking stellen.

stadsverwarming/blokwarmte deel uitmaakt. Nergens in de wet valt te lezen, dat een voorschotbedrag gewijzigd mag worden op verwachtingen. Wel mag dit op basis van de werkelijke kosten. Alleen eerst na overleg met de (lokale) huurdersorganisaties. Hun instemming is nodig voor het mogen doorvoeren van enige wijziging in de servicekosten. Het is iets waar de huurders overgaan en waar deze huurders mee moeten instemmen. Het is niet iets "over-huurders-zonder-huurders". Ieder wijzigingsvoorstel servicekosten dient de verhuurder gewoon vooraf met de (lokale) huurdersorganisatie te bespreken. Eerder was het niet nodig hier scherp op te zijn, maar nu wel; geen van de huurders mogen in problemen komen door 'onwettig' handelen van hun verhuurders.

↓

De ACM-mededeling aan alle leverancier is onzes inziens glashelder t.w.

"Verhoog de tarieven alleen als dat nodig is

Als de energierekening fors omhoog gaat, kunnen huishoudens betalingsproblemen krijgen. Dit ondanks de financiële compensatie van de overheid. Daarom vragen wij u om uw tarieven te verhogen alleen als dat nodig is. Bijvoorbeeld omdat uw eigen kosten door de hoge gasprijzen zijn gestegen. Alleen als de gasprijzen volledig doorwerken in uw kosten kan het wel nodig zijn om uw tarieven te verhogen tot het maximum. Wij vinden het belangrijk dat u duidelijk en open tegen uw klanten bent over uw tarieven."

Eerder schreef de Algemene Rekenkamer (onderzoek op verzoek van de Tweede Kamer gedaan; TK 30150 nr.2):

Zowel de indieners van het initiatiefwetsvoorstel Warmtewet als de minister van EZ willen de betaalbaarheid van stadsverwarming wettelijk waarborgen door de aan stadsverwarming gebonden consumenten (die niet de mogelijkheid hebben om van energieleverancier te switchen), een zogenoemd niet-meer-dan-anders-tarief (NMDA-tarief) te laten betalen voor hun warmte. Dat wil zeggen dat deze consumenten niet méér hoeven te betalen dan wanneer zij door middel van een reguliere gasaansluiting in hun verwarming hadden voorzien.

Aanbevelingen

De wetgever (in casu Staten-Generaal en regering) staat voor de taak om de stadsverwarmingssector, bestaande uit een nauw op elkaar afgestemde productie- en distributieketen en «gebonden» afnemers, in te bedden in de recent geliberaliseerde energiemarkt. Op basis van haar onderzoek naar stadsverwarmingsprojecten doet de Algemene Rekenkamer een aantal aanbevelingen waarvan de wetgever gebruik kan maken bij de behandeling van het wetsvoorstel Warmtewet. De aanbevelingen betreffen drie onderwerpen die van belang zijn bij de totstandkoming van wetgeving op het terrein van stadsverwarming: (1) heldere normering van publieke belangen, (2) de expliciete beschrijving van regels, en (3) onafhankelijk en sluitend toezicht.

↓

Heldere normering van publieke belangen: betaalbaarheid en leveringszekerheid

Om de publieke belangen bij stadsverwarming goed te borgen, moet duidelijk aangegeven worden wat in dit geval onder «betaalbaarheid» en «leveringszekerheid» wordt verstaan en op wie dit betrekking heeft (welke gebruikers, distributeurs en producenten). «Niet meer dan anders» is daarbij geen objectief begrip; er zijn verschillende manieren om een NMDA-tarief te berekenen. Wanneer de wetgever kiest voor een NMDA-tarief voor warmte, beveelt de Algemene Rekenkamer aan om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten en grondslagen bij de berekening van dit NMDA-tarief moeten worden gehanteerd. Nader onderzoek of advies door onafhankelijke, gespecialiseerde instellingen is daarbij wenselijk.

Bron: TK 30150 nr.2 jaar 2004-2005

O ja, dezelfde leverancier die eerst eind 2022 afwachtte wat de maximale tarieven volgens *Autoriteit Consument en Markt* (ACM) voor het jaar 2023 mogen zijn en eerst toen koos voor maximaal toegestane (vaste en variabele) tarieven. Ondertussen bereiken ons allemaal de signalen, dat zowel gas- als elektriciteitsprijzen door de afnemende vraag fors dalen; minder dan €50 per MW voor gas zijn de prijzen medio februari 2023. Dit al binnen twee maanden na aanvang van het nieuwe jaar 2023.

Signalen van zo'n 40%-45% lagere prijzen worden door bijv. deze leverancier nu gevraagd.

Verbruikt u meer of minder dan vergelijkbare huishoudens?

Ten slotte kunt u uw verbruik vergelijken met gemiddelde huishoudens in Nederland. Stroom vergelijkt u op basis van het aantal bewoners. Bij gas en warmte vergelijkt u door te kijken naar het type woning.

Wilt u hulp bij energie besparen? Kijk eens op eneco.nl/slim-met-energie of milieucentraal.nl.

Samenstelling huishouden	Verbruik stroom	Type woning	Verbruik warmte
1 persoonshuishouden	1900 kWh	Vrijstaande woning	55 GJ
2 persoonshuishouden	3050 kWh	Hoekwoning	43 GJ
3 persoonshuishouden	4050 kWh	Maisonnette	39 GJ
4 persoonshuishouden	4250 kWh	Tussenwoning	32 GJ
5 persoonshuishouden en groter	4450 kWh	Flat/appartement	24 GJ
Gemiddeld	3100 kWh	Gemiddeld	35 GJ

{blokwarmte}

Hoe zien de regels er tot nu toe uit voor bewoners met een collectieve blokverwarming?

Huurders met deze vorm van blokwarmte ontvangen als energiecompensatie zondermeer €1.063,21 bij zelfstandige woning en €445,46 bij onzelfstandig woning.

Dit betekent feitelijk, dat de eerste 11,695GJ bij zelfstandig wonen en de eerste 4,9GJ bij onzelfstandige wonen feitelijk gratis zijn voor 2023. Bij deze groep met collectieve blokwarmte wordt iedere GJ^[3] bij bewuste leverancier *Eneco* gewoon tegen haar huidige tarief van €90,91/GJ afgerekend. Dit in tegenstelling tot de groep met individuele stadswarmte; tot 37GJ wordt dan met €47,38/GJ gerekend. Uiteindelijk kan dit leiden tot een maximaal verschil van €547,40; dit in het nadeel van de groep met een blokaansluiting voor hun warmte; literatuur leert ons, dat de meest kwetsbaren vaak zo'n collectieve blokaansluiting hebben

O ja, wat zouden deze rekeningen zijn voordat de energiecrisis opstak. Dus tegen het *Eneco*-tarief van €20,33/GJ; geldig in 2021: €487,92 (24GJ), €752,21 (37GJ) en €1.118,15 (55GJ). O ja, 1 GJ = 31,6m³ aardgas equivalent.

- 2023H1	€786,45 zelfstandig	€329,28 onzelfstandig (compensatietarieven)		
- 2023H2 minimaal	€276,76 zelfstandig	€116,18 onzelfstandig		
- 2023	€1063,21	€445,46		
- 2023 (individueel)	tot 37 GJ à €47,38/GJ, vanaf 37 GJ à €90,91/GJ			
vrijstaande woning 55GJ		€3389,44	€3936,84	€547,40
maisonnette 39GJ		€1934,88	€2482,28	€547,40
tussenwoning 32GJ		€1516,16	€1845,91	€329,75
flat/appartement 24GJ		€1137,12	€1118,63	€ -18,49
plafond 37GJ		€1753,06	€2300,46	€547,40
omslagpunt 24,43GJ		€1157,49	€1157,72	€ 0,23
Gemiddeld 35GJ		€1658,30	€2118,64	€460,34
	Te betalen (incl. plafond) ^[4]	individueel	collectief	delta

³ *Hoe is de omrekening van verbruik stadsverwarming naar m3 aardgas?*

1 GigaJoule = 31,6 m³ aardgas equivalent

Bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat

⁴ Exclusief de vaste kosten netwerkaansluiting en levering en de variabele kosten in de vorm van energiebelasting (EB) en opslag duurzame energie (ODE) en de vaste vermindering in energie-belasting; bij collectieve aansluitingen kunnen verschillen optreden door het afwijkend vermogen ruimteverwarming boven 100kW.

{blokstroom}

Ter complementering van de energiearmoede wil ik nog een verrassende constatering rond de stroomtarieven tussen Nederland en België onder ieders aandacht brengen. Stroom geleverd door dezelfde leverancier (in dit geval *Eneco*). Ondanks dezelfde wijze van het aanprijzen van de stroom als 100% duurzaam verschillen de prijzen tussen beide landen behoorlijk van elkaar. Dit is aan niemand uit te leggen. De wind en de zon (lees: rendement) verschillen echt niet veel tussen Nederland en België; zie pag.150. Bij *Eneco-stroom* Nederland was de prijs begin 2023 €0,829/kWh à 21% BTW bij enkeltarief en dit bij altijd 100% groene stroom^[5]. In België bedraagt de geschatte jaarprijs €0,3475/kWh à 6% BTW en bestaat ook uit 100% groene stroom. Duidelijk liggen de tarieven in België onder het energieplafond van €0,40/kWh zoals dit in Nederland is ingevoerd.

O ja, *Eneco* maakt het sinds kort mogelijk om vaste contracten voor zes maanden tegen €0,40056/kWh voor stroom en €1.5255/m³ voor gas af te sluiten; *Eneco's* aanbod per 8 februari 2023 en het gaan direct in. O ja, *Eneco* paste haar tarieven ook op 26 januari 2023 als volgt aan: €0,46/kWh voor stroom en €1,83/m³ voor gas. 40% lager dan begin 2023 toen haar tarieven waren: €0,829/kWh voor stroom en €3,064/m³ voor gas; verlagingen met zo'n 44,51% voor stroom en 40,27% voor gas.

Dit moet dan dus toch ook gevolgen hebben voor de (Utrechtse) stadsverwarming.

Tarieven Eneco

Product	Variabel tarief
Stroom enkel	€ 0,829
Stroom normaal	€ 0,919
Stroom dal	€ 0,737
Gas	€ 3,064
Terugleververgoeding	€ 0,090

Alle getoonde tarieven zijn variabel en inclusief alle belastingen.
Laatste update: 1 februari 2023

Eerst even wat cijfers op een rij gezet, waarna ik ook inzicht geeft wat dit betekent met een actief prijsplafond. Wederom zijn de bewoners met een individuele aansluiting goedkoper uit; tot 2.900 kWh wordt met €0,40/kWh gerekend. Bij de bewoners met een collectieve aansluiting gaat het om gehele andere bedragen; eerste 645,416 kWh zelfstandige woningen resp. eerste 271,363 kWh onzelfstandige woningen zijn gratis. Met het doorrekenen voor de verschillende situaties worden de verschillen nog duidelijker. Wederom de hierboven aangehaalde *Eneco*-tabel gebruikt.

Wederom blijkt dat de (gemiddelde) gebruikers van blokstroom fors duurder uit kunnen zijn, dan de gebruikers met een individuele stroomaansluiting.

- 2023H1	€351,13 zelfstandig	€147,63 onzelfstandig (compensatietarieven)	
- 2023H2 minimaal	€183,92 zelfstandig	€ 77,33 onzelfstandig	
- 2023	€535,05	€224,96	
- 2023 (individueel)	tot 2.900 kWh à €0,40/kWh, vanaf 2.900 kWh à €0,829/kWh		
1 persoonshuishouden 1.900 kWh	€ 760,00	€1040,05	€280,05
2 persoonshuishouden 3.050 kWh	€1284,35	€1993,40	€709,05
3 persoonshuishouden 4.050 kWh	€2113,35	€2822,40	€709,05
4 persoonshuishouden 4.250 kWh	€2279,15	€2988,20	€709,05
5 persoonshuishouden 4.450 kWh	€2444,95	€3154,00	€709,05
plafond 2.900 kWh	€1160,00	€1869,05	€709,05
omslagpunt 1.247 kWh	€ 498,80	€ 498,71	€ -0,09
Gemiddeld 3.100 kWh	€1325,80	€2034,85	€709,05
Te betalen (incl. plafond) ^[4]		individueel	collectief delta

Dit laat duidelijk zien, dat de woningen met een collectieve stroomaansluiting vrij snel al €709,05 meer kwijt zijn dan de woningen met een individuele stroomaansluiting.

⁵ "Met *Eneco Hollandse Wind & Zon®* krijg je altijd 100% groene stroom uit Nederland. Bij je stroomcontract van *Eneco* krijg je een Garantie van Oorsprong Certificaat dat is gebaseerd op de echte GvO. Hiermee garanderen we dus dat de stroom volledig is opgewekt in Nederlandse wind- en zonneparken."

Excuses dat deze brief aan Uw Raad iets langer op zich heeft laten wachten, dan ondergetekende heeft gezegd. Dit is mede veroorzaakt tot een verdere analyse van e.e.a., want gelijksoortige problemen doen zich ook in andere gemeenten voor.

{ongeloofwaardige energielabels}

Deze problemen komen voor een groot deel voort uit:

- de bewoners zitten vast aan één leverancier. Een leverancier die in een telefonisch contact op mijn vraag "kan de afnemer voor langere tijd een vast contract afsluiten?" met de reactie kwam "waarom zou Eneco dit doen, als wij het monopolie hebben".
- de bewoners hebben geen of slechts een beperkte invloed op hun energielabels van hun (huur)woningen. Een label dat onherroepelijk voor vele jaren vastligt. Een label dat vaak geen enkele relatie heeft met de stookkosten. Het maakt echt wel wat uit, als de verwarmingskosten van een woning (met dezelfde huishouding en met nagenoeg hetzelfde gedrag) fors uiteen lopen; prijzen tegengekomen van €0,67/m²/maand tot ver boven de €7,00/m²/maand in het jaar 2022; zie willekeurige analyse van gelijksoortige woningen voor een- en soms tweepersoonshuishoudens in de stad Utrecht, Tilburg en Rotterdam.

	m2	euro	euro/m2		m2	euro	euro/m2
Bisschopssteeg (Uithof)	36	24.00	0.67	Struisburgerdwarstraat, R'dam	25	61.74	2.47
Salamancapad (Uithof)	28	26.26	0.94	Catherijnesingel	17	44.46	2.62
Leuvenlaan (Uithof)	30	32.55	1.09	Mauritsstraat	14	39.61	2.83
Gansstraat	30	34.52	1.15	Keizerstraat	24	68.03	2.83
Bisschopssteeg (Uithof)	17	20.00	1.18	Rivierstraat, Rotterdam	22	63.02	2.86
Cambridgelaan (Uithof)	17	21.96	1.29	Biltstraat	40	115.81	2.90
Biltstraat	40	57.41	1.44	Talent Square, Tilburg	22	66.94	3.04
Amsterdamsestraatweg	15	21.64	1.44	Van Lieflandlaan (TWC)	14	42.78	3.06
Koningsweg	17	25.34	1.49	Phythagoraslaan	14	43.38	3.10
Oudegracht 222	13	22.17	1.71	Willem de Zwijgerstraat	25	78.43	3.14
Nieuwegracht	14	25.11	1.79	Enny Vredelaan	15	53.05	3.54
Burg.Fockema Andreaplein	24	44.00	1.83	Dorstige Harthof	33	122.80	3.72
Kariboestraat	43	78.98	1.84	Oudegracht	29	119.46	4.12
Esdoornstraat	31	61.58	1.99	IBB	12	50.26	4.19
Korte Jufferstraat	40	81.00	2.03	Kloksteeg	23	96.89	4.21
Warande, Zeist	15	30.79	2.05	Kerkstraat	12	54.44	4.54
Vaartscherijnstraat	18	40.00	2.22	Ramstraat	12	54.78	4.57
Abstederdijk	17	37.78	2.22	Maliesingel	25	135.60	5.42
Phythagoraslaan	22	53.24	2.42	Oudwijk	10	73.90	7.39

februari 2022

Stuur ten minste een concept-*energielabel*-rapport richting de huurders (ook als het om corporatiewoningen gaat), waarop deze huurders mogen reageren op eventuele 'onjuistheden' in het concept, alvorens het label voor de komende TIEN jaar definitief wordt vastgesteld. Het maakt echt wel wat uit of de woningen de energielabels ABC of EFG hebben; zie bijlage van Radar "gegoochel met energielabels zet huurders in de kou" (13.2.2023^[6]); pag.59.

Forse kieren, vaak bron van forse warmteverliezen, rechtvaardigen echt geen hoge labels; achterstallig onderhoud mag niet beloond worden. Mijn inziens is de checklijst dan gewoon onvolledig; niet ieder jaar een vaststelling, zoals bij de jaarlijkse WOZ of Apk-keuringen maar voor tien jaar; niet met adequate bezwaarprocedure maar met vooral een volstrekt onduidelijke procedure voor zowel huurders als kopers. Ook in de koperswereld kiest men nu eerder voor een *label A* woning dan voor een *label G* woning. Willen verhuurders goede labels verdienen, dan moeten verhuurders zich hiervoor inspannen.

⁶ Link: <https://radar.avrotros.nl/embed/10379/> (14:05)

In het oog van de transitie is het meer dan wenselijk, dat de geldigheid van de energielabels nog beperkt houdbaar zijn; zeker als het om woningen gaat met de labels B of lager.

Een iets recent bijgewerkte tabel bevestigt nog steeds de grote verschillen tussen diverse woningen (bewoond door alleenstaanden); een willekeurig voorbeeld. De cijfers zijn mede gebaseerd op de gevraagde voorschotten per 1 januari 2023. Het blijven besparen/voorkomen van verkwisten is bij de huidige onzekerheid gewoon nodig.

adres/complex	m2		euro		euro/m2		euro/jaar 2023	delta euro/m2 2023/2022
	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Maliesingel	25	37	135.60	51.93	5.42	1.40	623.16	-74.12%
Biltstraat	40	40	57.41	57.41	1.44	1.44	688.92	0.00%
Amsterdamsestraatweg	15	15	21.64	21.64	1.44	1.44	259.68	0.00%
Koningsweg	17	17	25.34	25.16	1.49	1.48	301.92	-0.71%
Burg.Fockema Abdreaplein	24	24	44.00	44.00	1.83	1.83	528.00	0.00%
Kariboestraat	43	25	78.98	48.13	1.84	1.93	577.56	4.82%
Biltstraat	40	40	115.81	78.62	2.90	1.97	943.44	-32.11%
Esdoornstraat	31	16	61.60	33.56	1.99	2.10	402.72	5.56%
Vaartserijnstraat	18	18	40.00	40.00	2.22	2.22	480.00	0.00%
Salamancapad (uithof)	28	28	26.26	65.66	0.94	2.35	787.92	150.04%
Struisburgerdwarsstraat, R'dam	25	25	61.74	61.74	2.47	2.47	740.88	0.00%
Phythagoraslaan	22	22	53.24	55.18	2.42	2.51	662.16	3.64%
Warande, Zeist	15	15	30.79	37.79	2.05	2.52	453.48	22.73%
Catherijnesingel	17	17	44.46	44.46	2.62	2.62	533.52	0.00%
Bisschopssteeg (Uithof)	36	25	24.00	66.00	0.67	2.64	792.00	296.00%
Leuvenlaan (Uithof)	30	30	32.55	81.38	1.09	2.71	976.56	150.02%
Mauritsstraat	14	14	39.61	39.61	2.83	2.83	475.32	0.00%
Rivierstraat, R'dam	22	22	63.02	63.02	2.86	2.86	756.24	0.00%
Talent Square, Tilburg	22	22	66.94	66.94	3.04	3.04	803.28	0.00%
Enny Vredelaan	15	21	53.05	63.98	3.54	3.05	767.76	-13.85%
Van Lieflandlaan (TWC)	14	14	42.78	42.78	3.06	3.06	513.36	0.00%
Willem de Zwijgerstraat	25	23	78.43	73.85	3.14	3.21	886.20	2.35%
Bisschopssteeg (Uithof)	17	17	20.00	60.00	1.18	3.53	720.00	200.00%
Dorstige Harthof	33	35	122.80	129.78	3.72	3.71	1,557.36	-0.36%
Oudegracht	35	35	132.70	132.70	3.79	3.79	1,592.40	0.00%
IBB	12	12	50.26	50.26	4.19	4.19	603.12	0.00%
Cambridgelaan (Uithof)	17	17	21.96	74.66	1.29	4.39	895.92	239.98%
Oudewijk	10	8	73.90	54.82	7.39	6.85	657.84	-7.27%

31 december 2022

Meeste woningen hebben energielabel C of hoger.

Niet geloofwaardig als de verschillen per vierkante per maand zo variëren.

Wat nu valt te lezen is het vervolg op mijn eerdere brief aan Uw gemeenteraad van 10 februari 2022 over deze problematiek met toen als onderwerp "andere blik op gestegen energieprijzen | huurders dubbel de dupe"

Ik hoop Uw raadsleden relevant geïnformeerd te hebben. Uiteraard sta ik wederom open voor iedere toelichting in welke vorm dan ook. Doe er als gemeenteraad jullie voordeel met deze informatie. Dit in het belang van de meest kwetsbaren. De uitvoerige lijst van bijlagen is gebruikt voor deze brief; voor de liefhebbers.

Met vriendelijke groet,
dré hopmans
(bezorgde burger opkomend voor kwetsbaren)



bron: gemeente Utrecht

Interesse links voor besparing op energiekosten:

- Hoe vind je warmtelekken in je huis gemakkelijk en bespaar je energie met een warmtebeeldcamera?
(<https://www.youtube.com/watch?v=4TyB54GscKo>)(2:47)
- Welke warmtebeeldcamera is beter? UNI-T UTi260B, Guide PC210
(<https://www.youtube.com/watch?v=LhZb2QicKqk>)(5:47)
- Special: Infrarood thermometer en warmtebeeldcamera - Hardware.Info TV (Dutch)
(<https://www.youtube.com/watch?v=6qQG4IKWpw>)(8:52)

Bijlagen:

- 13- rijksverheid "Prijsp plafond voor gas, stroom en stadsverwarming" (incl. compensatie voor mkb-bedrijven)
- 16- 20230118 rijksverheid "Tegemoetkoming hoge energieprijzen voor huishoudens met blokaansluiting bekend"
- 17- 20230118 nos "Maximaal 1 600 euro energiesteun voor huishoudens met blokverwarming"
- 18- 20230118 radar "Eindelijk duidelijkheid voor mensen met blokverwarming: waarschijnlijk tot 1600 euro compensatie"
- 19- 20211015 rijksverheid "150 miljoen euro voor aanpak energiearmoede kwetsbare huishoudens" (SPUK-regeling)
- 20- 20170530 rijksverheid "energielabel woningen"
("Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is en welke energiebesparende maatregelen er nog mogelijk zijn.")
- 21- 20211203 MinBZK "middelen aanpak energiearmoede" (SPUK-regeling) → recent verlengd tot 31.12.2024
- 25- 20230208 rijksverheid "Specifieke Uitkering (SpUk) Lokale Aanpak Isolatie" (nieuwe SPUK-regeling voor kopers)
("Per woning kan u €1.460 aanvragen")
- 28- 20221223 Duic "Raad stelt vragen over 'extreme verhoging' tarieven stadswarmte in Utrecht"
- 29- 20221222 gemeente Utrecht - mondelinge vragen "Extreme verhoging stadsverwarming" (ondermijning draagvlak)
- 30- 20221222 gemeente Utrecht - verslag "Extreme verhoging stadsverwarming"
- 33- 20221215 gemeente Utrecht - mondeling vragen "slechte energielabels"
- 34- 20221215 gemeente Utrecht - verslag "slechte energielabels"
- 36- 20221222 AD "Tarieven voor stadsverwarming stijgen maximaal: 'Niet goed voor draagvlak om van gas af te gaan'"
- 38- 20230120 gemeente Rotterdam - schriftelijke vragen "tariefstijging voor stadswarmte van Eneco"
- 41- 20230214 gemeente Rotterdam - antwoorden "tariefstijging voor stadswarmte van Eneco"
- 45- 20221102 gemeente Rotterdam - schriftelijke vragen "een duurzame toekomst voor het warmtenet"
- 47- 20221214 gemeente Rotterdam - uitstel beantwoording "een duurzame toekomst voor het warmtenet"
- 48- 20221220 gemeente Rotterdam - antwoorden "een duurzame toekomst voor het warmtenet"

-52-	20230108	AD "Wie boven prijsplafond komt, betaalt bij Eneco hoofdprijs voor stadswarmte (maar overstappen kan niet)"
-54-	20230111	AD "Wethouder doet oproep aan Eneco: 'Verlaag het tarief voor stadsverwarming'"
-55-	20221222	AD "Toezichthouder geeft energiebedrijven geen kans prijsplafond te foppen"
↳	20230207	AD "ACM doorzoekt administratie Eneco, Essent en Vattenfall voor controle op prijsplafond"
-57-	20230201	radar "Het prijsplafond exact berekend: dit mag je per maand verbruiken (en ja dit is verschillend)"
-59-	20230213	radar "gegoochel met energielabels zet huurders in de kou" (link: https://radar.avrotros.nl/embed/10379/ (14:05))
-61-	2021	rijksoverheid "vernieuwd energielabel woningen en gebouwen"
-62-	20201218	rijksoverheid "nieuwe energielabel voor gebouwen per 1 januari 2021"
-63-	2021	rijksoverheid - voorbeeld taxatierapport <i>energielabel woningen</i>
-70-	2021	rijksoverheid - factsheet belangrijkste verklaringen energielabelverschuivingen - woningen
-73-	20210801	rijksoverheid "energielabel geeft nu ook aan of woning goed genoeg is geïsoleerd voor verwarmen zonder aardgas"
-73-	20210318	rijksoverheid "standaard voor woningisolatie"
-74-	20220621	rijksoverheid "kamerbrief planning energielabel huurders en voortgang digitaal aanvragen energielabel"
-75-	20220621	MinBZK "het energielabel voor huurders en de acties n.a.v. het amendement"
-79-	20220601	nos "De Jonge: vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met slecht energielabel"
-80-	20220629	woonbond "huurders krijgen meer inzicht in energielabel woning"
-81-	20230220	woonbond "Woonbond: combineer energielabel met energieverbruik "
-83-	20230126	rabobank "energielabel zegt niet alles over energieverbruik"
-89-	2022	energieloket rivierenland "huurders krijgen vanaf de zomer van 2023 inzicht in hun energielabel"
	2022	energieloket rivierenland "zo maak jij jouw huurwoning energiezuiniger!" - algemene tip - kies voor energiezuinige lampen - korter douchen - check jouw radiatoren - trek de stekker uit en gebruik stekkerdozen - elimineer de naden en kieren - wassen en drogen - zet de verwarming een graad lager - bespaar op de koelkast - plaats buisisolatie & bandagefolie
-92-	2022	rijksoverheid "zet ook de knop om"
-93-	2022	milieu centrum "alle verbeteropties op een rij"
-94-	2022	woonbond "haal energie uit je rekening!"
-94-	2022	gamma "bekijk hier hoeveel je kunt besparen"
-95-	20221126	rtl nieuws "fabel of feit: 's nachts de verwarming uitzetten kost meer energie" → "niet altijd slim"
-96-		woonbond - energiebespaartips #1 "slim je woning verwarmen"
-98-		woonbond - energiebespaartips #2 "slim warm water gebruiken"
-100-		woonbond - energiebespaartips #3 "slim stroom gebruiken"
-102-		woonbond - "energielabel voor huurwoningen"
-104-		woonbond - "energietransitie: wonen zonder gas"
-106-		woonbond - "aanpak energiearmoede"
-108-		TNO "de feiten over energiearmoede in Nederland" (inzicht op nationaal en lokaal niveau)
-117-	2023	secretariaat duurzame energie "energiearmoede"
-118-	2022	secretariaat duurzame energie "top23 lijst" ("maatregelen energiearmoede die de grootste besparingen op de energierekening opleveren")
-119-	2022	secretariaat duurzame energie "regelingen woningisolatie en energiearmoede bestemd voor gemeenten" - SPUK energiearmoede januari en juli - eenmalige energietoeslag voor lage inkomens - lokale aanpak (koopwoningen met DEFG-labels) - provinciale regeling energiebesparing particuliere woningen (REP)
-124-	2022	secretariaat duurzame energie "energiearmoede beleid: de valkuilen" - bewoners - intermediair - gemeenten (structureel en incidenteel beleid maken) - woningcorporaties

- 130- 20230215 Eneco "wat is Eneco stadswarmte" / "waarom stadswarmte"
- 131- 20230215 Eneco "tarieven van Eneco Warmte en Koeling"
- 132- 20230215 Eneco "warmtewijzer"
- 146- 202212xx Eneco "het prijsplafond voor energie: alle informatie op een rij"
- 150- 20230215 Eneco "verzekerd van 100% groene stroom"
- 150- 20230215 Eneco "waar wordt je groene stroom opgewekt"
- 152- 20230215 EasySwitch.nl - meer over energieleverancier Eneco
- 155- 20230215 Zicht op Energie "actuele ontwikkelingen aardgasprijzen"
- 158- 20230218 overstappen.nl "wat doet de stroomprijs in 2023?"
- 162- 20220326 Linda "De berichten over veel te dure huizen - of eigenlijk: veredelde garageboxen en zolderkamers - kennen we allemaal. Maar het andere uiterste bestaat ook, zo bleek deze week in de rechtbank."
- 163- 20220326 Parool "Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder" ("AARP [belegger] wist wat ze kocht in 2015, namelijk een pand met een huurder erin. Dat ze nu geld moet toeleggen op de huur, wordt volgens de rechter vermoedelijk ruimschoots goedge maakt door de waardestijging van het pand.")
- 165- 20220326 AD "Vrouw betaalt in hartje Amsterdam 181,50 euro huur per maand, tot ergernis van verhuurder"
- 167- 20220314 rechtspraak ECLI:NL:RBAMS:2022:1179 ↩
("beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden", "Het is in elk geval waarschijnlijk dat alleen reeds de genoten voordelen uit de waardestijging van het pand zo omvangrijk zijn, dat de financiële nadelen als gevolg van de overeenkomst met [gedaagde] daarbij in het niet vallen", "Daaruit blijkt niet dat (...) aan een verhuurder van woonruimte steeds of in beginsel een 'decent profit' of zelfs 'minimal profit' garandeert")
- 172- 20230104 De Telegraaf "woningmarkt experts en makelaars: harde prijsdaling" (prijsontwikkelingen bestaande koopwoningen) ↳ €423.124 november 2022; minder dan €50.000 1975.
- 173- 20220210 Opinie "Huurders dubbel de dupe van gestegen gasprijzen. Nu en straks bij de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar 2,3%, volgend jaar mogelijk 5%-7,5%."
("straf huurders niet extra"; geparafraseerde uitspraak van een leverancier van stadsverwarming "meerjarencontracten voor stadsverwarming zijn niet mogelijk, want waarom zouden wij dit doen als wij het monopolie hebben", positief voor behouden en krijgen draagvlak; pas eerder kerninflatie dan inflatie toe)
- 175- 20211223 ACM "ACM waarschuwt warmteleveranciers tarieven niet onnodig te verhogen"
- ↳ -176-202112xx Rijksoverheid "stijgende energierekening deels gecompenseerd"
- 178- 20190701 ACM "herziene warmtewet in werking getreden"
("ACM waarschuwt warmteleveranciers tarieven niet onnodig te verhogen")
("Verhuurders en VvE's die zelf warmte leveren, vallen niet meer onder de Warmtewet. Klanten die warmte van een verhuurder of VvE krijgen, hebben al bescherming via het huurrecht of via VvE bepalingen. ")
- 178- 20190221 ACM "ACM kan consumenten beter gaan beschermen tegen warmteleveranciers"
- 180- 20220105 easyswitch.nl "ontwikkeling gasprijs in 2014-2022" | verwachtingen | vergelijking tarieven leveranciers
- 182- wikipedia.nl "Warmtedistributie"
("De eerste stad in Nederland met stadsverwarming was Utrecht in 1923")
("In april 2011 zijn er ongeveer 550.000 huishoudens aangesloten op stads- of blokverwarming")
- 184- 20211215 AD "studenten zien warmtekosten verdubbelen: 'het is mijn vakantiebudget'"
- ↳ 20211209 NieuwsRedactie "huurverhoging bij studentenkamers in Tilburg door gasprijsverhoging"
- 186- 20220104 BNDeStem "Forse prijsverhoging voor huishoudens met 'duurzame' stadsverwarming: 'We steken de houtkachel weer aan'"
("Dat kunnen wij niet uitleggen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn van de energietransitie?")
- 189- 20211216 Gemeente Utrecht-PvdA (mondelinge vragen) "enorme stijging gasrekening studentenwoningen"
- ↳ 190 Gemeente Utrecht-verslag "enorme stijging gasrekening studentenwoningen"
- 192- 20220107 Tweede Kamer-PvdA (schriftelijke vragen) "De berichten 'Studenten zien warmtekosten verdubbelen: 'Het is mijn vakantiebudget' en 'Forse prijsverhoging voor huishoudens met 'duurzame' stadsverwarming: 'We steken de houtkachel weer aan' (2022Z00155, 7.1.2022)
- ↳ 193 Tweede Kamer-beantwoording schriftelijke vragen ("Studenten zien warmtekosten verdubbelen")

- 197- 20211223 Woonbond "voorkom enorme stijging warmtepreizen"
- ↳ -198-20200210 Woonbond "warmtekosten uitgelegd in nieuw Woonbondboek"
- 199- 20211223 brief Woonbond-Consumentenbond-Vereniging Eigen Huis "warmtetarieven 2020"
- 202- 202112xx Huurwijzer nr.4 (infographic) "haal energie uit je rekening"
- 203- 202112xx Huurwijzer nr.4 "hoge energierekening baart zorgen"
- 204- 20211223 Consumentenbond "Consumentenorganisaties willen maatregelen vanwege hoge warmtetarieven"
- 205- 20211223 Vereniging Eigen Huis "Warmtetarieven door het dak"
- 206- - Vereniging Eigen Huis "Warmtewet: 5 vragen"
- 208- 20220105 BNDeStem "Petitie tegen hoge tarieven stadsverwarming 12.300 keer ondertekend in twee dagen tijd"
(link: <https://vrijestadsverwarmingmarkt.petities.nl>)
- 210- 20160511 stadsverwarming.nl
"De energierekening van meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens gaat per 1 juli flink omlaag, maar niet voor huishoudens met stadsverwarming"
- 211- 20211214 Tubantia "wie wordt er in Hengelo nog warm van warmtenet? 'Lager zal de prijs niet worden'"
- 215- 20211203 Tubantia "Geen klap met gas te maken en toch de prijs betalen: 8500 huishoudens in Enschede met stadsverwarming krijgen fors hogere rekening"
- 217- 20211022 AD "Sociale huurders liggen wakker om energiekosten: stormloop op gratis energiebox"
- ↳ -218 2021 gemeente Utrecht "energie gratis energieadvies en energiebox voor huurders"
- 219- 20211021 Trouw "Woningen zonder gas krijgen toch last van de hoge gasprijs. Dat komt door een wet die aan vernieuwing toe is."
- 222- 20211015 NRC "Kabinet compenseert stijgende energierekening met honderden euro's per huishouden"
- 223- 2021112 Algemeen Nijmeegs Studentenblas "stijging energielasten van 30% voor SSH&-huurders"
- 224- 20211010 Omroep Gelderland "Geen gas in huis, tóch afhankelijk van de gasprijs: 'Wij moeten eigenlijk betaald worden'"
- 226- 20210511 Zelf Energie Produceren "stadsverwarming nergens zo duur als in Nederland"
- 228- 20210727 FD "dure duurzame stadswarmte"
- 230- 20210430 FD "Stadswarmte in Nederland stuk duurder dan in rest van Europa" (situatie 2021)
(finland €22,94, zweden €23,62, noorwegen €25,94)
(duitsland €28,95, denemarken €30,63, nederland €38,04)
- 233- 20191008 FD "Minister maant leveranciers van stadswarmte tarieven te verlagen of te investeren"
- 235- 2019-2023 tariefbladen Eneco: Nederland-België → overzicht energieprijzen exc.BTW België (mijnenergie.be) 1

jaar	maand	stroom		%	gas	
		variabel	vast		variabel	vast
		€cent/kWh			€cent/kWh	
2023	feb	28.45		6	12.11	
	jan	28.94		6	12.17	
2022	dec	46.13		6	22.13	
	nov	45.76		6	22.19	
	okt	46.17		6	21.84	
	sep	26.11		6	11.22	
	aug	25.22		6	11.09	
	jul	24.01		6	11.10	
	jun	25.57		6	10.84	
	mei	25.55		6	10.81	
	apr	25.52		6	10.81	
	mrt	26.02		21	12.59	
	feb	29.64		21	12.58	
	jan	29.59		21	12.50	
2021	dec	15.26	20.10	21	7.14	8.33
	nov	15.27	23.72	21	7.14	11.22
	okt	14.92	18.00	21	7.14	8.96
	sep	9.93	12.73	21	3.41	4.98
	aug	9.92	12.32	21	3.41	4.37
	jul	9.82	10.79	21	3.41	3.79
	jun	8.63	10.55	21	2.92	3.72
	mei	8.62	9.61	21	2.93	3.20
	apr	8.62	8.00	21	2.93	2.86
	mrt	7.61	9.05	21	2.48	3.02
	feb	7.89	9.03	21	2.55	2.98
	jan	7.86	8.13	21	2.55	2.58

jaar	maand	stroom		%	gas	
		variabel	vast		variabel	vast
		€cent/kWh			€cent/kWh	
2020	dec	6.97	7.66	21	1.77	2.58
	nov	6.97	7.82	21	1.77	2.59
	okt	7.30	8.00	21	1.85	2.57
	sep	4.66	7.78	21	1.45	2.35
	aug	4.65	7.95	21	1.45	2.36
	jul	4.65	7.89	21	1.45	2.25
	jun	6.24	7.36	21	1.93	2.18
	mei	6.24	7.10	21	1.93	2.21
	apr	6.24	7.61	21	1.93	2.47
	mrt	7.42	7.58	21	2.30	2.46
	feb	7.46	8.18	21	2.30	2.74
	jan	7.45	8.52	21	2.30	2.84
2019	dec	6.84	8.75	21	2.02	2.98
	nov	6.87	8.85	21	2.01	2.99
	okt	6.84	8.95	21	2.01	2.96
	sep	6.82	9.24	21	2.50	3.02
	aug	6.81	9.24	21	2.50	2.99
	jul	6.83	9.07	21	2.50	3.09
	jun	8.69	9.49	21	3.06	3.30
	mei	8.69	9.45	21	3.06	3.32
	apr	8.70	9.58	21	3.06	3.38
	mrt	11.59	9.68	21	3.73	3.46
	feb	11.56	9.95	21	3.73	3.52

- extra- Woonbond "25 tips om energie en geld te besparen" (gratis) (2022)
https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/publicaties//2022_energiebespaarchecklist.pdf
- extra- WRR-rapport nr.106 "rechtvaardigheid in klimaatbeleid. Over de verdeling van de klimaatkosten" (20230209)
<https://www.wrr.nl/publicaties/rapporten/2023/02/16/rechtvaardigheid-in-klimaatbeleid>
- extra- PBL-beleidsstudie Hoogervorst "Toekomstbeeld klimaatneutrale warmtenetten in Nederland" (2017)
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2017-toekomstbeeld-klimaatneutrale-warmtenetten-in-nederland-1926_1.pdf



Prijsplafond voor gas, stroom en stadsverwarming

Lees meer over het [Tijdelijk Noodfonds Energie voor kwetsbare huishoudens](#).

In 2023 geldt er een prijsplafond op energie voor huishoudens en andere kleinverbruikers. Dit betekent dat zij tot een bepaald gebruik niet meer betalen dan een maximale prijs voor gas, stroom en stadsverwarming. Door dit prijsplafond krijgen de meeste huishoudens korting op hun energierekening.

Op deze pagina

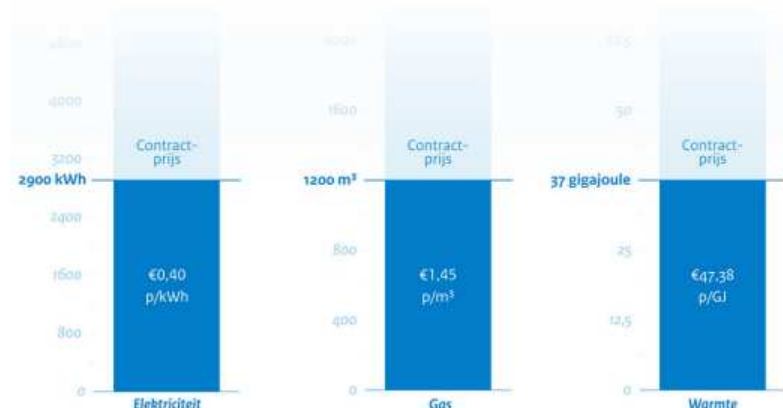
1. [Maximumtarief voor energie tot een bepaald gebruik](#)
2. [Kleinverbruikers vallen onder het prijsplafond](#)
3. [Verdeling maximaal gebruik voor en na energierekening](#)
4. [Rekenvoorbeeld verdeling maximaal verbruik](#)
5. [Compensatie voor huishoudens met blokaansluiting](#)
6. [Compensatie voor mkb-bedrijven](#)
7. [Vragen en antwoorden](#)

Maximumtarief voor energie tot een bepaald gebruik

Tot een verbruik van 1.200 m³ gas, 2.900 kilowattuur (kWh) elektriciteit en 37 gigajoule (GJ) stadsverwarming gelden in 2023 maximale tarieven. Deze tarieven zijn (inclusief belastingen):

- €0,40 per kWh elektriciteit;
- €1,45 per m³ gas;
- €47,38 per GJ stadswarmte.

De meeste huishoudens krijgen hierdoor korting op hun energierekening. De overheid betaalt deze korting. Huishoudens en andere kleinverbruikers hoeven niets te doen om deze korting te krijgen.



Maximumtarieven prijsplafond

Wie meer energie verbruikt, betaalt daarvoor het tarief uit het energiecontract. Is het tarief in het contract lager dan het tarief van het prijsplafond? Dan geldt voor het totale verbruik het tarief uit het contract. Niemand is dus duurder uit. Het prijsplafond geldt zowel voor variabele als vaste contracten.

Kleinverbruikers vallen onder het prijsplafond

Het prijsplafond geldt voor kleinverbruikers. Onder kleinverbruikers valt iedereen met een [kleine energieaansluiting](#). Bijvoorbeeld huishoudens, zzp'ers, kleine bedrijven en verenigingen. Het gebouw met de aansluiting moet wel bedoeld zijn om in te wonen of te werken. Bijvoorbeeld een woning, kantoor of café. Het prijsplafond geldt bijvoorbeeld niet voor een garagebox met een aparte aansluiting en eigen energiecontract.

Verdeling maximaal gebruik voor en na energierekening

Veel huishoudens krijgen hun jaarlijkse energierekening in de loop van het jaar, en niet precies op 1 januari. Het prijsplafond is alleen uitvoerbaar als het wordt gekoppeld aan de jaarlijkse energierekening. Daarom is het maximale verbruik bij het prijsplafond (1.200 m³ gas en 2.900 kWh stroom) verdeeld in 2 delen: 1 deel vóór de jaarlijkse energierekening en 1 deel erna.

Voor stadsverwarming geldt het maximale verbruik (37 GJ) wel in zijn geheel van 1 januari tot en met 31 december. Dit is omdat de afrekening van stadsverwarming per kalenderjaar gaat.

Verdeling voor elk huishouden anders

Wanneer de jaarlijkse energierekening komt, verschilt per huishouden. Daarom verschilt ook het maximale verbruik tegen de tarieven van het prijsplafond vóór en na de energierekening per huishouden. De energieleveranciers geven hun klanten informatie over hoeveel energie zij nog kunnen gebruiken tegen het tarief van het prijsplafond.

Berekening verdeling maximaal verbruik

Om de verdeling te berekenen is vastgesteld [hoeveel gas en stroom op iedere dag van het jaar onder het prijsplafond valt](#). In de winter wordt er meer energie verbruikt dan in de zomer. Daar is rekening mee gehouden. Op 26 januari valt bijvoorbeeld 7,6 m³ gas en 10,4 kWh stroom onder het prijsplafond. En op 5 augustus 0,5 m³ gas en 5,6 kWh stroom.

Het maximale verbruik voor huishoudens tegen de tarieven van het prijsplafond is verdeeld in 2 delen:

- Een deel vóór de jaarlijkse energierekening: dit is de optelsom van het aantal m³ gas en kWh stroom dat valt onder het prijsplafond van 1 januari tot de datum van de energierekening.
- Een deel na de jaarlijkse energierekening: dit is de optelsom van het aantal m³ gas en kWh stroom dat valt onder het prijsplafond vanaf de datum van de jaarlijkse energierekening tot en met 31 december.

Door deze rekenmethode staat voor alle huishoudens vast hoeveel energie zij voor en na hun jaarlijkse energienota mogen afnemen tegen het tarief van het prijsplafond. Het betekent echter niet dat er een maximaal verbruik per dag is. De verdeling per dag wordt alleen door energieleveranciers gebruikt om voor ieder huishouden het maximale verbruik voor en na de jaarlijkse energierekening te kunnen berekenen.

Maximaal verbruik meenemen naar andere deel jaarnota niet mogelijk

Het is niet mogelijk om een deel van het maximale verbruik mee te nemen van de periode vóór de jaarnota naar de periode na de jaarnota. Andersom kan ook niet: huishoudens kunnen vóór de jaarnota niet meer energie verbruiken tegen het tarief van het prijsplafond. Ook niet als ze in 2023 in totaal minder dan 1.200 m³ gas en 2.900 kWh stroom verbruiken.

De meeste huishoudens lopen door deze rekenmethode geen compensatie mis, omdat ze een stabiel energieverbruik hebben. Een huishouden dat in de periode voor de rekening boven het maximale verbruik komt, heeft meestal ook in de periode na de rekening een hoger verbruik. Andersom geldt hetzelfde.

Rekenvoorbeeld verdeling maximaal verbruik

Een huishouden krijgt op 13 april de jaarlijkse energierekening. Van 1 januari tot en met 12 april mag dit huishouden 610 m³ gas en 976 kWh stroom gebruiken tegen de maximale tarieven van het prijsplafond. Gebruiken zij meer? Dan betalen ze het tarief uit hun energiecontract.

Van 13 april tot en met 31 december mag dit huishouden nog 590 m³ gas en 1.924 kWh stroom gebruiken tegen de maximale tarieven van het prijsplafond. Het maakt hierbij niet uit of zij in de periode voor de jaarlijkse energierekening meer of minder energie verbruikt hebben dan het maximale verbruik. Als zij meer verbruikt hebben, betaalden ze daarvoor het tarief uit het energiecontract. Verbruikten ze minder, dan mogen ze het restant niet meenemen naar deze periode. In totaal mogen zij door deze verdeling in 2023 1.200 m³ gas en 2.900 kWh stroom gebruiken tegen het maximale tarief van het prijsplafond.

Voorbeeld energierekening op 13 april

Maximumverbruik vóór energierekening
Maximumverbruik na energierekening



Compensatie voor huishoudens met blokaansluiting

Huishoudens met een collectieve gas-, warmte- of elektriciteitsaansluiting (blokaansluiting) vallen niet onder het prijsplafond. Voor blokaansluitingen komt er een tegemoetkoming die bestaat uit een vast bedrag per zelfstandige wooneenheid (bijvoorbeeld een appartement) of onzelfstandige wooneenheid (bijvoorbeeld een studentenkamer). Hoeveel dit precies is, is nog niet bekend. Maar het zal vergelijkbaar zijn met de gemiddelde korting voor huishoudens die onder het prijsplafond vallen. Het bedrag zal voor onzelfstandige wooneenheden in principe lager zijn dan voor zelfstandige wooneenheden, omdat het energieverbruik voor een kamer gemiddeld ook lager is dan dat van een hele woning.

€380 extra steun voor zelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit

Voor zelfstandige wooneenheden wordt de tegemoetkoming €380 hoger, omdat zij in november en december 2022 geen gebruik konden maken van de €190 korting op hun energierekening. Ook voor onzelfstandige wooneenheden komt hiervoor nog een tegemoetkoming. Het kabinet overweegt deze tegemoetkoming aan te passen op het gemiddeld lagere verbruik van deze doelgroep.

Het kabinet verwacht dat de regeling in maart klaar is. De tegemoetkoming is bedoeld voor de energiekosten van heel 2023. Op 18 januari 2023 gaf de overheid een [schatting van de hoogte van de compensatie voor huishoudens met blokaansluiting](#).

Compensatie voor mkb-bedrijven

Mkb-bedrijven met een [kleinverbruikaansluiting](#) vallen onder het prijsplafond. Voor energie-intensieve mkb-bedrijven komt er een speciale compensatieregeling. [Meer informatie over deze Tegemoetkoming Energiekosten \(TEK\)](#) staat op de website van RVO.

Vragen en antwoorden

Documenten

- Kamerbrief met antwoorden op vragen over en uitwerking van prijsplafond

Minister Jetten (Klimaat en Energie) stuurt zijn antwoorden op vragen over het tijdelijk prijsplafond (een maximumprijs) voor ...

Kamerstuk: Kamervragen | 07-11-2022

- Beslisnota bij antwoorden op Kamervragen over het prijsplafond voor energie en verwarming met propaan

In een beslisnota staat achtergrondinformatie die bewindspersonen gebruiken bij de besluitvorming over een Kamerstuk. Beslisnota ...

Beleidsnota | 26-10-2022

- Beslisnota bij Kamervragen over 45.000 Brabantse huishoudens die buiten prijsplafond vallen

In een beslisnota staat achtergrondinformatie die bewindspersonen gebruiken bij de besluitvorming over een Kamerstuk. Beslisnota ...

Beleidsnota | 31-10-2022

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/plannen-kabinet-met-prijsplafond-voor-gas-en-elektriciteit>

Links:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/documenten/kamerstukken/2022/11/07/beantwoording-vragen-over-tijdelijk-prijsplafond>
- ↳ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/documenten/kamerstukken/2022/11/07/bijlage-1-redelijke-marge-voor-energieleveranciers-bij-prijsplafond-voor-gas-en-elektriciteit>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/documenten/beleidsnotas/2022/11/07/beslisnota-bij-beantwoording-kamervragen-over-het-prijsplafond-voor-energie-en-verwarming-met-propaan>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/documenten/beleidsnotas/2022/11/07/beslisnota-bij-beantwoording-kamervragen-over-45-000-brabantse-huishoudens-die-buiten-het-prijsplafond-vallen>



Tegemoetkoming hoge energieprijzen voor huishoudens met blokaansluiting bekend

Nieuwsbericht | 18-01-2023 | 10:00

Het prijsplafond sluit niet altijd goed aan bij huishoudens die een blokaansluiting voor gas, warmte of elektriciteit hebben. Het kabinet werkt daarom met spoed aan een regeling om ook deze groep te helpen met de hoge energieprijzen. Naar verwachting is de regeling midden februari afgerond. Meerdere partijen, waaronder woningbouwcorporaties, hebben om een inschatting van de tegemoetkoming gevraagd, zodat zij hier rekening mee kunnen houden bij het bepalen van de voorschotten voor energie voor hun huurders of leden. De overheid deelt daarom nu vast een indicatie van de tegemoetkoming. De definitieve tegemoetkoming die per aanvraag aan de vereniging van eigenaren (VvE) of verhuurder wordt uitbetaald is nog wel afhankelijk van de verdere uitwerking van de regeling.

Tegemoetkoming 1e helft 2023

De tegemoetkoming voor huishoudens met een blokaansluiting sluit zo goed mogelijk aan bij de vergoeding van het prijsplafond. De overheid maakt daarvoor gebruik van de prijsgegevens die de energieleveranciers aanleveren voor het prijsplafond. De tegemoetkoming voor het eerste half jaar komt daarmee uit op:

- Zelfstandige wooneenheden (zoals een appartement) met blokgas of blokwarmte: €786,45
- Zelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit: €351,13
- Onzelfstandige wooneenheden (zoals een studentenkamer of woonzorginitiatief) met blokgas of blokwarmte: €329,28
- Onzelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit: €147,63

Voor een huishouden waar zowel sprake is van blokverwarming als blokelektriciteit worden de twee bedragen bij elkaar opgeteld. Het kabinet werkt daarnaast aan een extra vergoeding voor de groep huishoudens die de 190 euro in november en december 2022 is misgelopen.

Minimale tegemoetkoming 2e helft 2023

De tegemoetkoming voor huishoudens met een blokaansluiting wordt op twee momenten vastgesteld, zodat deze mee kan bewegen als de energieprijzen in de loop van het jaar stijgen of dalen. De energieprijzen in de tweede helft van 2023 zijn nog niet bekend. Het is daarom nog niet mogelijk om een indicatie te geven. Om toch enige zekerheid te bieden, heeft het kabinet besloten voor de tweede helft van het jaar minimaal uit te gaan van 50% van de gehanteerde energieprijzen in de eerste helft van het jaar. Dat betekent dat als de energieprijzen meer dan 50% zakken, de tegemoetkoming niet verder mee zakt. Op basis van de prijsdata van de eerste jaarhelft, komt de minimale vergoeding voor de tweede helft van het jaar uit op:

- Zelfstandige wooneenheden met blokgas of blokwarmte: € 276,76
- Zelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit: € 183,92
- Onzelfstandige wooneenheden met blokgas of blokwarmte: € 116,18
- Onzelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit: € 77,33

Dit zijn de minimale vergoedingen. Als de energieprijzen op een vergelijkbaar niveau blijven zal de vergoeding ook vergelijkbaar zijn met de eerste helft van het jaar.

Vervolg

Het kabinet werkt de regeling met spoed verder uit. De uitwerking kan invloed hebben of, en zo ja hoeveel tegemoetkoming een aanvrager ontvangt. De overheid overweegt om in bepaalde gevallen geen subsidie uit te keren om overcompensatie te voorkomen. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een vast contract dat het hele jaar onder het niveau van het prijsplafond zit, of wanneer er sprake is van een aansluiting met een relatief klein aantal huishoudens die vaak al van het prijsplafond kunnen profiteren. Ook wordt overwogen om een maatregel te hanteren, waarbij er voor één wooneenheid minder subsidie wordt gegeven dan er in het pand aanwezig is. Dit omdat veel blokaansluitingen wel voordeel ter hoogte van één huishouden ontvangen onder het prijsplafond. Naar verwachting is de regeling midden februari afgerond. Daarna zal de regeling zo snel mogelijk van start gaan.

Documenten

[Kamerbrief over nadere prijscontouren regeling Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen](#)

Kamerstuk: Kamerbrief | 17-01-2023

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/01/18/tegemoetkoming-hoge-energie-prijzen-voor-huishoudens-met-blokaansluiting-bekend>

Links: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/documenten/kamerstukken/2023/01/18/nadere-prijscontouren-regeling-tijdelijke-tegemoetkoming-blokaansluitingen>

Maximaal 1600 euro energiesteun voor huishoudens met blokverwarming

Het kabinet heeft een inschatting gegeven van de tegemoetkoming voor de hoge energieprijzen die huishoudens met blokverwarming en blokelektriciteit dit jaar krijgen. Het gaat veelal om woningen in grote flatgebouwen, appartementen met gedeelde energiemeters en studentenwoningen.

Het jaarbedrag voor mensen met zowel blokverwarming als blokelektriciteit komt voor mensen met een zelfstandig appartement maximaal rond de 1600 euro te liggen. Voor studentenwoningen of onzelfstandige wooneenheden in zorgprojecten ligt het bedrag rond maximaal 670 euro.

Ongeveer 700.000 huishoudens hebben blokverwarming. Zij hebben door hun zogenoemde grootverbruikersaansluiting geen profijt van het 'gewone' prijsplafond. Daarnaast krijgen ook woningen met een gedeelde kleinverbruikersaansluiting en energiemeter een bijdrage. Het gaat bijvoorbeeld om gesplitste etages in oudere panden, woonzorginitiatieven en studentenhuizen.

De regeling is half februari pas echt klaar. Maar VVE's en woningbouwcorporaties hebben om een inschatting van de tegemoetkoming gevraagd, zodat zij hier rekening mee kunnen houden bij het bepalen van de voorschotten voor energie voor hun huurders of leden.

Tegemoetkomingen

Soort woning	1e helft 2023	2e helft 2023
appartementen met blokgas of blokwarmte	786,45 euro	276,76 euro
appartementen met blokelektriciteit	351,13 euro	183,92 euro
onzelfstandige wooneenheden met blokgas of blokwarmte	329,28 euro	116,18 euro
onzelfstandige wooneenheden met blokelektriciteit	147,63 euro	77,33 euro

De bedragen voor de eerste helft van het jaar zijn dus schattingen. De bedragen voor de tweede helft van het jaar zijn de minimale tegemoetkomingen. Als de energieprijzen heel erg stijgen gaan die bedragen nog omhoog. Bij zowel blokgas als blokelektriciteit worden de bedragen bij elkaar opgeteld.

In de definitieve regeling gaat het kabinet nog kijken naar gevallen die deze subsidiebedragen eigenlijk niet nodig hebben. Het gaat dan om gevallen waarbij bewoners door een gezamenlijk vast contract het hele jaar onder het niveau van het prijsplafond zitten. Of situaties waarin een klein groepje bewoners met een gedeelde aansluiting al van het prijsplafond profiteert.

Ook wordt er nog gekeken of een deel van deze huishoudens alsnog recht heeft op compensatie over november en december 2022. Toen kregen de huishoudens met een aansluiting twee keer 190 euro.

Bron: <https://nos.nl/artikel/2460302-maximaal-1600-euro-energiesteun-voor-huishoudens-met-blokverwarming>



Eindelijk duidelijkheid voor mensen met blokverwarming: waarschijnlijk tot 1600 euro compensatie

Nieuws

18-01-2023



Huishoudens met een gedeelde aansluiting voor zowel gas als elektriciteit krijgen dit jaar bijna 1600 euro compensatie voor de hoge energieprijzen. Dat meldt het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Het gaat om een indicatie, het definitieve bedrag is nog afhankelijk van de verdere uitwerking van de regeling en de prijsontwikkeling.

Wie een zogenoemde blokaansluiting heeft, heeft nauwelijks baat bij het prijsplafond voor energie dat de overheid voor dit jaar heeft ingesteld. De vastgestelde maximumprijzen gelden maar tot een bepaald verbruik en dat wordt per aansluiting berekend. Op aandringen van de Tweede Kamer wordt daarom gewerkt aan een aparte regeling voor deze groep.

Zelfstandige wooneenheden

De vergoeding van 1600 euro geldt voor bewoners van zelfstandige wooneenheden, zoals appartementen, met een blokaansluiting voor zowel voor stroom als gas. Voor bijvoorbeeld studentenkamers is het maximale bedrag zo 'n 670 euro. Wie alleen gas of alleen elektriciteit afneemt via een gedeelde aansluiting, krijgt een deel van het bedrag.

Het kabinet komt met deze indicatieve bedragen omdat onder meer woningcorporaties daar om hadden gevraagd. Zij kunnen er nu rekening mee houden bij het vaststellen van de voorschotten voor energie die zij bij hun huurders in rekening brengen. De precieze compensatie per huishouden kan variëren, afhankelijk van de situatie.

Bedrag kan hoger uitvallen

Het definitieve bedrag kan ook nog hoger uitvallen als de recente daling van de energieprijzen niet doorzet. Het ministerie is nu voor de tweede helft van het jaar uitgegaan van een compensatie die de helft lager ligt dan in de eerste jaarhelft, maar benadrukt dat dit dan ook een ondergrens is.

Een deel van de mensen met een blokaansluiting krijgt ook alsnog de 380 euro compensatie die andere huishoudens eind vorig jaar al ontvingen. Dat geld werd in november en december eenmalig overgemaakt als overbrugging totdat het prijsplafond op 1 januari van kracht werd.

'Lucht voor onze huurders'

Woningcorporaties kunnen huurders met blokaansluitingen dankzij de maatregel alvast helpen door de servicekosten te verlagen, reageert hun koepelorganisatie Aedes. 'Eindelijk komt er lucht voor onze huurders in woningen met een blokaansluiting. Waar compensatie al geregeld was voor bijna iedereen, bleef deze groep achter. Juist de groep mensen die het al zo zwaar heeft', zegt voorzitter Martin van Rijn.

De Vereniging Eigen Huis, die de belangen van huizenbezitters behartigt, pleit voor een eenvoudig aanvraagformulier voor verenigingen van eigenaren (vve's). Een aantal van die groepen profiteerde niet van het prijsplafond door hun gedeelde energieaansluiting.

Bron:

<https://radar.avrotros.nl/nieuws/item/eindelijk-duidelijkheid-voor-mensen-met-blokverwarming-waarschijnlijk-tot-1600-euro-compensatie/>

**150 miljoen euro voor aanpak energiearmoede kwetsbare huishoudens**

Nieuwsbericht | 15-10-2021 | 19:00

De gasprijzen zijn recent flink gestegen en daardoor kan bij veel mensen de energierekening een stuk hoger worden. Om deze stijging te temperen heeft het kabinet vandaag een pakket aan maatregelen gepresenteerd. Eén van de maatregelen is het beschikbaar stellen van 150 miljoen euro voor gemeenten om energiearmoede aan te pakken. Dat kan bijvoorbeeld via energiebespaaradvies of energiebesparende maatregelen. Hiermee kunnen bewoners aan de slag om hun stookkosten te verlagen.

Iedereen gaat meer betalen voor zijn energierekening. Maar bij huishoudens met lagere inkomens in slecht geïsoleerde woningen hakt dit er harder in dan bij huishoudens met hogere inkomens.

Minister Ollongren: "Met dit plan kunnen gemeenten hulp bieden aan die huishoudens die extra hard getroffen worden door de hoge energieprijzen. Hiermee kunnen zij direct stappen zetten om in hun huis energie te besparen en daarmee hun energierekening te verlagen."

Het Rijk stelt 150 miljoen euro ter beschikking aan gemeenten, die in buurten waar veel energiearmoede voorkomt gericht aan de slag kunnen gaan. Gemeenten bepalen zelf hoe ze dit doen, ook in overleg met woningcorporaties. Dit kan bijvoorbeeld via het uitgeven van vouchers waarmee energiebesparende producten gekocht kunnen worden, het uitdelen van energieboxen met bijvoorbeeld tochtstrips, radiatorfolie en led-lampen of het geven van energieadvies door energieteams langs gezinnen te laten gaan.

Deze maatregel kan worden gezien als stap op weg naar/vooruitlopend op een meer fundamentele aanpak en grootschalige isolatie (vloer, dak en gevel) via het nationaal isolatieprogramma. Op Prinsjesdag is hiervoor 514 miljoen euro ter beschikking gesteld, naast 288 miljoen euro ter stimulering van meer hybride warmtepompen, wat ook zorgt voor minder aardgasverbruik. Het nationale isolatie programma wordt later deze maand bekend gemaakt.

Daarnaast heeft het kabinet bekend gemaakt de belastingen op energie tijdelijk te verlagen. [Meer informatie hierover vindt u hier](#).

Bovenstaande maatregelen zijn aanvullend op reeds bestaande maatregelen.

De Rijksoverheid helpt u graag op weg om de stap naar een goed geïsoleerd huis te zetten. Daarom zetten we hieronder enkele mogelijkheden van gesubsidieerde maatregelen op een rij, waar u nu al mee aan de slag kunt.

Subsidie voor isolatie

Er is een subsidie voor isolatie. Met deze landelijke subsidie ([de ISDE-subsidie](#)) krijgt u een deel van de kosten terug. U kunt subsidie krijgen voor isolatie van dak, buitenmuren, vloer en hoogrendementsglas. Om voor de subsidie in aanmerking te komen moet u binnen een jaar ten minste twee isolatiemaatregelen uit laten voeren óf één isolatiemaatregel combineren met een warmtepomp, zonneboiler of aansluiting op een warmtenet (die ook zorgen voor een lager aardgasverbruik).

Is uw woning onderdeel van een Vereniging van Eigenaars? Dan kunt u via de [Subsidie Energiebesparing Eigen Huis](#) (SEEH) uw appartement verduurzamen of hier advies over inwinnen.

Voordelige leningen om te isoleren

U kunt ook geld lenen voor het isoleren van uw huis. Het Nationaal Warmtefonds biedt met de [Energiebespaarlening](#) leningen met een gunstig rentetarief voor huiseigenaren VvE's en scholen.

Eerste stappen via uw gemeente

Daarnaast bieden veel gemeenten via de [Regeling Reductie Energiegebruik Woningen](#) (RREW) mogelijkheden voor kleine isolatiemaatregelen zoals radiatorfolie, tochtstrips of ledlampen. Deze maatregelen zijn voor veel huishoudens vaak de eerste stap naar verdere verduurzaming. Wilt u graag persoonlijk geholpen worden? Bijna elke gemeente heeft tegenwoordig een Energieloket, waar adviseurs u op weg kunnen helpen met uw vragen over uw energierekening en ook over isolatie. U kunt hier [kijken bij welk loket u in uw gemeente terecht kunt](#).

Verbeter je huis

Twijfelt u welke maatregelen het beste genomen kunnen worden? Op [Verbeterjehuis.nl](#) kunt u een snelle check doen en zien wat u het beste als eerste kunt verbeteren aan uw woning. Bovendien krijgt u hier allerlei tips en adviezen over energiebesparing in uw huis, isoleren en andere mogelijkheden van verduurzaming van uw woning.

Documenten

Gemeentebrief middelen aanpak energiearmoede

Gemeentebrief middelen aanpak energiearmoede (PDF | 4 pagina's | 192 kB)
Brief | 14-12-2021

Veelgestelde vragen over aanpak energiearmoede

Veelgestelde vragen over aanpak energiearmoede (PDF | 3 pagina's | 522 kB)
Brief | 14-12-2021

Kamerbrief over hoofdlijnen nationaal isolatieprogramma

Minister Ollongren (BZK) informeert de Tweede Kamer over de hoofdlijnen van het nationaal isolatieprogramma om zo woningen ...
Kamerstuk: Kamerbrief | 12-11-2021

Nota van wijziging Begroting BZK

De Nota van wijziging Begroting BZK met daarin de verdeling van de middelen over gemeenten. Nota van wijziging Begroting BZK ...
Beleidsnota | 10-11-2021

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/10/15/150-miljoen-euro-voor-aanpak-energiearmoede-kwetsbare-huishoudens>

Links:

- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2021/12/14/gemeentebrief-middelen-aanpak-energiearmoede>
- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2021/12/14/veelgestelde-vragen-over-aanpak-energiearmoede>
- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/11/12/kamerbrief-over-hoofdlijnen-nationaal-isolatieprogramma>
- <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnotas/2021/11/10/nota-van-wijziging-begroting-bzk>

Overige links:

- <https://vng.nl/nieuws/tijdelijke-verlichting-voor-huishoudens-met-energiearmoede>



Rijksoverheid

Energielabel woningen

Gepubliceerd op: 30 mei 2017 Laatst gecontroleerd op: 17 februari 2023

Hoort bij:

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is en welke energiebesparende maatregelen er nog mogelijk zijn. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste.
(...)

Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen>



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

n.t.b.

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Bouwen en Energie

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000645993

Uw kenmerk

Datum 3 december 2021
Betreft Middelen aanpak energiearmoede

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Via deze brief informeer ik u over in de Kamerbrief van 15 oktober jl.¹ aangekondigde specifieke uitkering die in januari beschikbaar komt voor uw gemeente om huishoudens die te maken hebben met energiearmoede te ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen. De middelen worden zo snel mogelijk in januari 2022 aan uw gemeente beschikbaar gesteld. In deze brief licht ik het belang en inrichting van deze maatregel toe. De brief is afgestemd met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en enkele gemeenten om de richting van de regeling te toetsen.

Stijgende energielasten

Sinds de zomer is er sprake van een uitzonderlijke situatie op de gasmarkt. De energieprijzen, en in bijzonder die van gas, zijn in de afgelopen maanden fors gestegen. Het kabinet ziet dat deze situatie onzekerheid oplevert. Veel Nederlanders maken zich zorgen of de prijzen blijven stijgen en of ze hun energierekening nog kunnen betalen. Het kabinet heeft daarom aangekondigd de prijsstijging volgend jaar voor iedereen te dempen met twee tijdelijke aanpassingen in de energiebelastingen. Voor een huishouden met gemiddeld verbruik betekent dit een tegemoetkoming van 422 euro (incl. btw).

Specifieke maatregel voor huishoudens met lage inkomens

Recent onderzoek van TNO² laat zien dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland te maken hebben met energiearmoede. Zij hebben een laag inkomen en hoge energiekosten en/of wonen in een huis van lagere energetische kwaliteit en kunnen hun energierekening niet of nauwelijks betalen. Daarom heeft het kabinet 150 miljoen euro gereserveerd voor gemeenten om deze huishoudens – die in het bijzonder hard worden getroffen – door de huidige problematiek op korte termijn gericht te ondersteunen bij het verlagen van hun energierekening. Ongeveer 75% van deze huishoudens woont in een corporatiewoning, circa 12%

¹ Kamerstukken II 2021/22, 29013, nr. 272

² TNO: *De feiten over energiearmoede in Nederland – Energiearmoede en de energietransitie, september 2021*

in koopwoningen en een vergelijkbaar percentage huurt van een particuliere verhuurder. De aanpak richt zich derhalve zowel op huur- als koopwoningen.

Specifieke uitkering verlagen energierekening

De middelen worden als specifieke uitkering (SPUK) in januari 2022 aan u uitgekeerd. U kunt de uitkering gericht inzetten om de huishoudens die te maken hebben met energiearmoede en zich in een kwetsbare positie bevinden – vanwege de gestegen energielasten – op korte termijn te ondersteunen bij het nemen van maatregelen om de energierekening te verlagen. De middelen zijn op basis van de data van TNO naar rato van het aantal huishoudens in energiearmoede per gemeente over alle gemeenten in Nederland verdeeld. Zie voor een overzicht van de bedragen per gemeente de nota van wijziging op de begroting van BZK³. Verantwoording vindt plaats door middel van *single information, single audit* (SiSa). We willen onder andere weten hoeveel huishoudens u heeft bereikt en welke maatregelen zijn toegepast om de energierekening te verlagen.

Inzet middelen aan gemeenten

Ik realiseer me dat de aanpak van energiearmoede niet eenvoudig is en intensieve begeleiding en een gerichte inzet vraagt. Verduurzaming van de woning of het nemen van andere energiebesparende maatregelen is vaak niet de eerste prioriteit voor huishoudens die moeite hebben met de (woon- en energie)lasten. Veel gemeenten hebben een armoede-aanpak waar ook energiekosten een onderdeel van zijn. Daarnaast is er al veel lokaal beleid gericht op reductie van energiegebruik van alle typen huishoudens opgetuigd, met een bijbehorende infrastructuur zoals energieloketten en buurtteams. Waar mogelijk zou ik u – gezien de urgentie van het probleem – willen vragen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande infrastructuur of aanpakken die kansrijk zijn voor deze doelgroep en daarop voort te bouwen.

De financiële gevolgen van de gestegen energieprijzen zijn in een deel van de gevallen nu al merkbaar en daarom is de inzet van deze middelen op korte termijn wenselijk zodat de besparingseffecten waar mogelijk deze en anders de volgende winter merkbaar zijn voor de huishoudens. De besteding van deze middelen voor de gemeente moet dan ook uiterlijk 1 mei 2023 zijn afgerond.

Samenwerking woningcorporaties

Omdat 75% van de huishoudens die te maken heeft met energiearmoede in een corporatiewoning woont, is samenwerking met woningcorporaties voor de hand liggend. Woningcorporaties kunnen helpen de huishoudens te selecteren op basis van o.a. betaalachterstanden of andere betalingsproblematiek. Aedes – de vereniging van woningcorporaties – zal de problematiek en aanpak ook bij haar leden onder de aandacht brengen.

Daarnaast zijn we met Aedes in gesprek om tot afspraken te komen over de wijze waarop de extra middelen die beschikbaar zijn gemaakt voor de verlaging van de verhuurderheffing zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Wat betreft verduurzaming staat de sector voor een forse opgave die een langere doorlooptijd kent. In het licht van de actuele problematiek, is het doel om afspraken te maken

³ Kamerstukken II 2021/22, 35925-VII, nr. 50

Datum
3 december 2021

Kenmerk
2021-0000645993

die toezien op het versneld doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen in slecht geïsoleerde woningen. De afspraken die worden gemaakt zullen richtinggevend zijn voor de extra investeringen die woningcorporaties de komende jaren met de middelen doen. Dit betekent dat de afspraken op lokaal niveau benut moeten kunnen worden bij het maken van prestatieafspraken door gemeenten, woningcorporaties en huurder.

Aan welke maatregelen valt te denken

Juist vanwege de diversiteit in aanpakken, krijgen gemeenten een grote mate van vrijheid bij de besteding van deze middelen. Er valt te denken aan een breed scala aan maatregelen en activiteiten, van maatregelen die direct effect hebben en snel toepasbaar zijn zoals energiedisplays en radiatorfolie tot een bijdrage aan grotere isolatiemaatregelen zoals vloer- of spouwmuurisolatie. Buurtteams en energiecoaches kunnen de huishoudens hierbij ondersteunen. Zolang de aanpak maar tot doel heeft de energierekening van huishoudens die te maken (kunnen) hebben met energiearmoede te verlagen. Daarbij is het ook mogelijk de aanpak te combineren met bestaande activiteiten en middelen binnen de gemeenten. Ook zijn combinaties met de inzet van provincies denkbaar.

Ondersteunend aanbod

Om gemeenten te ondersteunen, heeft TNO op energy.nl op gemeentelijk niveau data beschikbaar gesteld die gemeenten een beeld opleveren in welke buurten energiearmoede specifiek aan de orde kan zijn en welke doelgroepen het betreft (bijvoorbeeld éénuoudergezinnen of gepensioneerden).

Ook de Datavoorziening Energietransitie Gebouwde Omgeving (DEGO) van de VNG kan hierbij behulpzaam zijn. Op wijk- en buurniveau is bijvoorbeeld het percentage huishoudens met een hoge energiequote en percentage huishoudens met een laag inkomen en hoog gasverbruik te vinden. DEGO is te raadplegen via dego.vng.nl.

Tevens treft u in bijlage I een lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over hoe de middelen ingezet mogen worden (*FAQ-lijst*).

We organiseren begin volgend jaar ook een aantal online informatiebijeenkomsten waarbij gelegenheid is om vragen te stellen en goede voorbeelden uit te wisselen. Medewerkers van de gemeente, zowel uit het sociale- als energiedomein, kunnen zich daarvoor aanmelden. Voor verdere inhoudelijke vragen over deze uitkering, kunt u een email verzenden naar aanpak.energiearmoede@minbzk.nl.

Nationaal isolatieprogramma

Naast deze 150 miljoen euro die het kabinet heeft vrijgemaakt ter bestrijding van energiearmoede, is er ook 514 miljoen euro beschikbaar gesteld in de periode 2022 t/m 2024 voor een nationaal isolatieprogramma. Het doel van het nationaal isolatieprogramma is het isoleren van woningen die nu nog slecht geïsoleerd zijn. Dit draagt bij aan CO₂-reductie en leidt bovendien tot lagere energielasten voor bewoners. De hoofdlijnen van het nationaal isolatieprogramma zijn medio november 2021 naar de Tweede Kamer gestuurd.⁴ Een onderdeel van het nationaal isolatieprogramma is de lokale aanpak, waarvoor gemeenten in de loop van 2022 plannen kunnen indienen. Gemeenten kunnen hun plannen hiervoor

⁴ Kamerstukken II 2021/22, 30196, nr. 770

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Bouwen en Energie

Datum
3 december 2021

Kenmerk
2021-0000645993

bijvoorbeeld laten aansluiten bij de transitievisies warmte, hun aanpak energiearmoede of ter bevordering van opschaling van isolatiemaatregelen bij (soortgelijke) woningen. Hierbij heeft de Kamer een duidelijke focus op energiearmoede gelegd via de motie Grinwis c.s.⁵, waarin de regering is verzocht de focus te leggen op woningen met label G, F, E en D en voorrang te geven aan wijken met energiearmoede. Hoe de lokale aanpak van het nationaal isolatieprogramma exact vorm krijgt en op welke criteria de plannen zullen worden beoordeeld, wordt in het voorjaar van 2022 bekend.

Financiële compensatie

Daarnaast verzoekt de Motie Hammelburg/Van Dijk⁶ het kabinet te onderzoeken hoe huishoudens met een laag inkomen een energietoelage kunnen ontvangen. Het kabinet is in gesprek met de VNG en gemeenten over of en hoe huishoudens met een laag inkomen een extra tegemoetkoming kunnen ontvangen voor de stijgende energieprijzen.

Tot slot

De aanpak vraagt nauwe samenwerking tussen het sociale domein, energiedomein en externe partijen zoals woningcorporaties, verhuurders en huurdersorganisaties. Ik heb er alle vertrouwen in dat hier goede aanpakken uit volgen voor huishoudens die dat nodig hebben.

Hoogachtend,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Namens deze,

drs. C.B.F. Kuijpers
Directeur-generaal Bestuur Ruimte en Wonen

⁵ Motie Grinwis, Boulakjar, Bromet, Kamerstukken II 2021/22 32813, nr. 924.

⁶ Kamerstukken II 2021/22, 35925, nr. 129



Bijna open voor aanvragen

Specifieke Uitkering (SpUk) Lokale Aanpak Isolatie

Gepubliceerd op: 8 februari 2023 Laatste gecontroleerd op: 14 februari 2023

Hoort bij: Bouwen en wonen

Met de Specifieke Uitkering (SpUk) Lokale Aanpak Isolatie zet u als gemeente een **eigen isolatieprogramma voor koopwoningen** op. Daarmee verbetert u slecht geïsoleerde woningen van eigenaren die moeite hebben hun woning te verduurzamen. Alleen gemeenten kunnen deze regeling aanvragen.

Hoogte subsidie en looptijd

Startdatum: woensdag 1 maart 2023 09:00 AM (CET)

Einddatum: woensdag 31 mei 2023 05:00 PM (CET)

Hoogte subsidie (bij voldoen aan voorwaarden):

Per woning kan €1.460 worden aangevraagd. Hoeveel u maximaal kunt aanvragen, verschilt per gemeente.

Totaal budget: €206.625.000

Op deze pagina:

- [Voor wie?](#)
- [Webinar](#)
- [Voorwaarden en budget](#)
- [Uw aanvraag voorbereiden](#)
- [Aanvragen](#)
- [Na uw aanvraag](#)
- [Meer weten?](#)
- [Doel van de regeling](#)
- [Vragen?](#)

Er zijn 3 rondes waarin u deze SpUk kunt aanvragen. In 2023 zijn 2 aanvraagperiodes voor de 1^e ronde:

- 1 maart tot 31 mei 2023
- 1 september tot 31 oktober 2023

In 2024 en 2025 volgen de 2^e en de 3^e ronde voor de lokale aanpak. In deze rondes gaat het om nieuwe middelen.

Voor wie?

Alle Nederlandse gemeenten kunnen de SpUk Lokale Aanpak Isolatie aanvragen. Het is aan de gemeente zelf om een aanpak te bepalen of een project op te zetten om de slecht geïsoleerde woningen te verduurzamen. Gemeenten kunnen samenwerken met andere gemeenten en (uitvoerende) partijen.

Webinar

Meer weten over deze regeling? Neem dan deel aan ons webinar, op dinsdag 21 februari, van 09:30 tot 10:30 uur. Hierin hoort u alles over de voorwaarden, het aanvraagproces en de mogelijkheden van uw isolatieprogramma. Zo bent u als gemeente goed voorbereid op uw subsidieaanvraag.

- [Meer informatie en aanmelden](#)

Voorwaarden en budget

Bekijk hieronder de voorwaarden en het budget van de SpUk Lokale Aanpak Isolatie.

Voorwaarden

Welke woningen?

U kunt deze SpUk aanvragen om slecht geïsoleerde woningen te isoleren. Een slecht geïsoleerde woning is een woning met energielabel D, E, F of G. Is er geen geldig energielabel? Dan is de woning een slecht geïsoleerde woning als minimaal 2 van de volgende delen niet of slecht zijn geïsoleerd:

- de vloer en de bodem
- de gevel, waaronder de spouwmuur
- het dak en de zolder en vlieringvloer
- de ramen en deuren

Andere voorwaarden

Om verder in aanmerking te komen voor deze regeling, moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U isoleert het aantal slecht geïsoleerde woningen zoals u opgeeft bij uw subsidieaanvraag. U doet dit met energiebesparende isolatiemaatregelen en eventueel in combinatie met energiezuinige ventilatiemaatregelen.
- Minimaal 80% van de slecht geïsoleerde woningen die u isoleert, heeft een lagere WOZ-waarde dan de gemiddelde WOZ-waarde in uw gemeente of is lager dan €429.300. U vindt de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente in [bijlage 1 van de regelingstekst in de Staatscourant publicatie](#).
- Het bedrag dat u besteedt aan energiebesparende isolatiemaatregelen en energiezuinige ventilatiemaatregelen, is niet meer dan €4.000 per woning. Er geldt geen maximum voor woningen van eigenaar-bewoners die in aanmerking komen voor een:
 - energietoeslag
 - schuldhelpverlening
 - schuldsanering of die in een schuldsanering zitten
- De maatregelen waarvoor u deze regeling aanvraagt, worden op of na 1 januari 2023 uitgevoerd.
- De maatregelen waarvoor u deze regeling aanvraagt, zijn uiterlijk uitgevoerd op 31 december 2026. In uitzonderlijke gevallen kan maximaal 2 keer uitstel worden verleend van maximaal één jaar.
- De slecht geïsoleerde woning is eigendom van een eigenaar-bewoner. Of de woning is eigendom van een lid van een Vereniging van Eigenaar (VvE), wooncoöperatie of woonvereniging. Ten minste één woning in het gebouw moet eigendom zijn van een eigenaar-bewoner (gemengde verenigingen).
- Zolang u het isolatieprogramma uitvoert, uiterlijk tot 31 december 2026, moet u 2 keer per jaar een voortgangsrapportage indienen. U krijgt van ons automatisch bericht wanneer u dit moet doen.
- U vraagt als gemeente zelf de SpUK aan. Werkt u samen met andere gemeenten? Ook dan vraagt iedere gemeente zelf de SpUK aan. U mag wel hetzelfde plan van aanpak aanleveren.

Budget

Het totale budget van 2023 is €206.625.000. Dit budget is verdeeld over 2 periodes:

- 1 maart tot 31 mei 2023
- 1 september tot 31 oktober 2023

Per woning kan u €1.460 aanvragen.

Budget per gemeente

Per gemeente is een budget beschikbaar. Dit bedrag is vastgesteld op basis van:

- het aantal slecht geïsoleerde woningen in de gemeente
- inkomens met het risico op energiearmoede binnen de gemeente

Hoeveel u maximaal kunt aanvragen per gemeente vindt u in [bijlage 1 van de regelingstekst in de Staatscourant Publicatie](#).

Als gemeente kiest u zelf of u een aanvraag indient in de 1^e of 2^e periode van 2023. U mag uw aanvraag ook opsplitsen, en 2 aanvragen indienen.

Ook bepaalt u als gemeente zelf hoeveel budget u aanvraagt. Dit kan dus lager zijn dan het beschikbare budget voor uw gemeente. Vraagt u meer aan dan dat beschikbaar is? Dan zal het bedrag boven het beschikbare bedrag worden afgewezen.

Het budget is voor:

- energiebesparende isolatiemaatregelen
- eventueel samen met energiezuinige ventilatiemaatregelen
- ondersteuning van eigenaar-bewoners of gemengde verenigingen
- gemeentelijke uitvoeringskosten, zoals (de inhuur van) een projectleider of overheadkosten

Uw aanvraag voorbereiden

Bereid uw aanvraag voor door een isolatieprogramma te maken. Bij de aanvraag vragen wij u om het isolatieprogramma toe te lichten. U bent als gemeente vrij om de vorm en inhoud van het isolatieprogramma te bepalen. Wij beoordelen het programma bij de aanvraag niet inhoudelijk. Het programma richt zich op energiebesparende isolatiemaatregelen nemen. Eventueel in combinatie met energiebesparende ventilatiemaatregelen. De focus ligt op woningen met een WOZ-waarde lager dan de gemiddelde WOZ-waarde in uw gemeente, of lager dan de NHG-grens van €429.300.

In uw isolatieprogramma staat:

- Hoe u de energiebesparende isolatiemaatregelen, en eventueel de energiezuinige ventilatiemaatregelen, uitvoert in de woningen. Ook doe-het-zelf maatregelen kunnen ondersteund worden.
- Welke ondersteuning u geeft aan woningeigenaren. We vragen u ook om aan te geven welke inzet u bij deze werkzaamheden vraagt van andere partijen die u bij de ondersteuningsmaatregelen gaan helpen. Denk bij deze ondersteuning aan:
 - advies over de mogelijk uit te voeren verduurzamingsmaatregelen
 - begeleiding bij het doen van de subsidieaanvraag zoals de ISDE of SVVE
 - advisering over, of bemiddeling van, de financiering
 - het organiseren van grootschalige straat- of wijkgerichte verduurzamingsaanpakken
- Welke werkzaamheden nodig zijn van de gemeente of andere partijen om het isolatieprogramma uit te voeren. Denk aan de inhuur van een projectleider.

Om te starten met uw aanvraag moet u inloggen met minimaal eHerkenning niveau 3. Heeft u deze nog niet? Vraag dan alvast [eHerkenning](#) aan.

Aanvragen

U kunt de specifieke uitkering aanvragen van 1 maart 2023 09:00 uur tot 31 mei 2023 17:00 uur. Vanaf dat moment vindt u hieronder een blauwe knop waarmee u uw aanvraag indient.

Na uw aanvraag

Na het indienen van uw aanvraag ontvangt u een bevestiging per e-mail. Binnen 8 weken ontvangt u van ons een besluit over uw aanvraag. Deze termijn kunnen wij één keer met maximaal 8 weken verlengen.

Besluiten wij dat u de specifieke uitkering krijgt? Dan ontvang u van ons een voorschot van 100%. Dit voorschot wordt eventueel uitgesplitst in een uitkering in 2023 en een uitkering in 2024.

Heeft u uw aanvraag ingediend maar wilt u deze wijzigen of intrekken? Dit doet u met de knop 'Aanvraag beheren' (binnenkort beschikbaar).

Voortgangsrapportage

Zolang de activiteiten waarvoor u de specifieke uitkering ontvangt in uitvoering zijn (uiterlijk tot 31 december 2026) dient u 2 keer per jaar een voortgangsrapportage in. U krijgt van ons automatisch bericht wanneer u dit moet doen. U doet dit via de knop 'Voortgangsrapportage indienen' (binnenkort beschikbaar).

Vaststelling aanvragen

Is uw hele project afgerond? Dan vraagt u een vaststelling aan. Om de vaststelling aan te vragen, is het belangrijk dat alle maatregelen zijn uitgevoerd en het budget is besteed. Dit moet uiterlijk op 31 december 2026. Over enige tijd vindt u hieronder een knop 'Vaststelling aanvragen'.

Uw verantwoording over de besteding en uitvoering van deze uitkering verloopt via de SiSa-systematiek (single information, single audit). De SiSa-coördinator van uw gemeente of provincie kan u hierover meer vertellen.

Bekijk de pagina [Single information, Single audit \(SiSa\)](#) voor meer informatie

Meer weten? [Publicatie Staatscourant](#)

Doel van de regeling

De SpUk Lokale Aanpak Isolatie is onderdeel van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP). Het NIP bestaat uit 4 actielijnen waarbij de SpUk Lokale Aanpak Isolatie zich richt op actielijn 1. De actielijn gaat om de isolatie van 750.000 woningen van eigenaar-bewoners waarbij gemeenten de bewoners via een lokale aanpak ondersteunen.

Vragen?

Stuur een e-mail naar: niplokaleaanpak@rvo.nl.

In opdracht van: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Bron: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/spuk-lokale-aanpak-isolatie>

Onlangs werd bekend dat Eneco zijn tarieven voor stadswarmte flink gaat verhogen. Dankzij het prijsplafond blijft de prijsstijging voor de meeste klanten beperkt, toch vroegen verschillende politieke partijen om opheldering bij het college over de opvallend hoge prijsstijging.

De nieuwe tarieven werden op 19 december bekendgemaakt, waarop veel mensen bezwaar maakten op social media. De VVD besloot daarom om opheldering te vragen bij het college, samen met D66, GroenLinks, CDA, PvdA, PVV, DENK, ChristenUnie, Utrecht Solidair, Student en Starter, Stadsbelang Utrecht en de Partij voor de Dieren.

Eneco heeft de tarieven maximaal verhoogd binnen de marges die door de Autoriteit Consument & Markt gesteld worden. Door het prijsplafond dat de overheid heeft ingesteld zal de prijsstijging voor kleinegebruikers beperkt blijven. Klanten die meer verbruiken gaan wel flink hogere tarieven betalen. De fracties vroegen wethouder Lot van Hooijdonk hoe het college aankijkt tegen de hoge tarieven en hoe het kan dat de gasprijzen zo'n effect hebben op de stadsverwarming, die op biomassa draait.

Geen inspraak of inzicht

Van Hooijdonk reageerde dat de gemeente geen inspraak of inzicht heeft in de berekeningen van de tarieven die Eneco hanteert en dat alleen de ACM erop kan toezien dat die rechtvaardig zijn. Daarnaast wijst ze erop dat de tarieven voor stadswarmte verbonden zijn aan de gasprijzen: als de gasprijzen stijgen, stijgen de kosten voor stadswarmte mee. Ook al draait stadswarmte op biomassa. "Daar willen we vanaf in Utrecht, maar dat gaat nog een aantal jaar duren. We hebben er flink op gedrukt, maar bij het ministerie zien ze geen mogelijkheid om dat proces te versnellen." De wethouder gaf verder aan graag in gesprek te gaan met Eneco over de nieuwe tarieven. "We gaan graag in overleg met Eneco, maar we hebben geen bevoegdheden om naar binnen te kijken en Eneco laat dat niet toe. Ook al zouden ze het toelaten, Eneco heeft geen aparte registratie van gegevens voor Utrecht."

Ze erkent dat de situatie niet bevorderlijk is voor de plannen om minder afhankelijk te worden van gas. "Het helpt niet in de transitie. Daarom moet de wet veranderen en de transparantie verbeteren. Het kabinet geeft ook aan dat de stadswarmte publieker georganiseerd zou moeten worden. Daar zijn we allemaal hartstikke voor. Dat biedt hopelijk soelaas, waardoor stadswarmte in de toekomst een aantrekkelijker product wordt als mensen van het gas moeten."

Bron: <https://www.duic.nl/algemeen/raad-stelt-vragen-over-extreme-verhoging-tarieven-stadswarmte-in-utrecht/>



Mondelinge vragen Extreme verhoging stadsverwarming

22 december 2022

Vragen:

Op 19 december kregen Utrechters met stadsverwarming nieuwe tarieven van Eneco toegestuurd. De tarieven leiden tot diverse reacties richting raadsleden en op social. De maximale warmtetarieven worden gereguleerd door de ACM maar leveranciers zijn vrij in het vast stellen van de tarieven. Per 1 januari komt er een prijsplafond voor het verbruik. Het lijkt er op dat Eneco bijna alle tarief onderdelen heeft verhoogd naar het maximum en voor heel Nederland 1 tarief hanteert en daarmee afwijkt van andere warmteleveranciers in Nederland. Al vaker zijn vanuit de raad zorgen over de tarieven van de stadsverwarming geuit. De fracties hebben daarom nu de volgende vragen, namelijk:

1. Hoe oordeelt het college over de door Eneco gekozen tarieven in relatie tot het prijsplafond, de gekozen tarieven van andere leveranciers en het ontbreken van verschillende tarieven per net?
2. Hoe kan het dat de opgelopen gasprijzen zo'n effect hebben terwijl gesteld wordt dat de stadsverwarming voornamelijk op biomassa draait?
3. Deelt het college dat het prijsplafond bedoeld is om financiële problemen bij inwoners op te lossen en niet om de inkomsten van energieleveranciers te verhogen? Is het college bereid om vanuit dat perspectief Eneco aan te spreken op de nieuwe tarieven?

Eneco krijgt ook een belangrijke rol in de uitbreiding van het stadswarmte net

4. Deelt het college dat de voorgestelde maximale invulling van de tarieven niet bijdraagt aan vertrouwen in en draagvlak voor stadsverwarming als alternatief om hele wijken van het gas af te laten gaan?
5. Weegt het college de tarieven mee in de beoordeling van nog lopende voorstellen voor uitbreidingen van het warmtenet?

Gesteld door:

- Gertjan te Hoonte, Utrechtse VVD
- Ralph Peters, D66
- Rachel Heijne, GroenLinks
- Jantine Zwinkels, Cda
- Ilse Raaijmakers, PvdA
- David Bosch, PVV
- Mahmut Sungur, Denk
- Rik van der Graaff, Christenunie
- Yvonne Hessels, Utrecht Solidair
- Annemarijn Oudenjans, Student & Starter
- Nando Temming, Stadsbelang Utrecht
- Maarten van Heuven, Partij voor de dieren



Vragenuur, gehouden op donderdag 22 december 2022 te 17.00 uur

Opening van het vragenuur.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Een heel goedenavond iedereen. Welkom bij deze extra feestelijke editie van ons laatste vragenuur. Afgelopen weekend was het lichtfeest van Chanoeka, gisteren was het feest van Yalda en het komende weekend vieren we Kerstmis. Volop feestten deze maand. Wij gaan het komende uur vijf sets vragen stellen, de laatste van dit jaar. Ik heet iedereen van harte welkom, zowel de mensen thuis als de mensen op de publieke tribune. Ik heet ook de collegeraadsleden van harte welkom, net als de commissieleden en de wethouders.

1. Vragen van de fracties van de VVD, D66, GroenLinks, CDA, PvdA, PVV, DENK, ChristenUnie, Utrecht Solidair, Student & Starter, Stadsbelang Utrecht en Partij voor de Dieren inzake de Extreme verhoging stadsverwarming.

De heer **TE HOONTE** (VVD): Voorzitter! Met de extreme verhoging van de stadsverwarming bedoelen we natuurlijk niet de temperatuur van de stadsverwarming, maar de prijzen daarvan. Op 19 december kregen Utrechters met stadsverwarming nieuwe tarieven van ENECO toegestuurd en deze tarieven leidden tot diverse reacties richting raadsleden en op social media. De maximale warmtetarieven worden gereguleerd door de ACM, maar leveranciers zijn vrij in het vaststellen van de tarieven. Per 1 januari komt er een prijsplafond voor het verbruik en het lijkt erop dat ENECO bijna alle tariefonderdelen heeft verhoogd naar het maximum, voor heel Nederland één tarief hanteert en daarmee afwijkt van andere warmteleveranciers in Nederland. Al vaker zijn er zorgen geuit over de tarieven van stadsverwarming en de fracties hebben daarom nu de volgende vragen.

1. Hoe oordeelt het college over de door ENECO gekozen tarieven in relatie tot het prijsplafond, de gekozen tarieven van andere leveranciers en het ontbreken van verschillen tarieven per net?
2. Hoe kan het dat de opgelopen gasprijzen zo'n effect hebben terwijl gesteld wordt dat stadsverwarming voornamelijk op biomassa draait?
3. Deelt het college dat het prijsplafond bedoeld is om financiële problemen bij inwoners op te lossen en niet om de inkomsten van energieleveranciers te verhogen?
4. Is het college bereid om vanuit dat perspectief ENECO aan te spreken op de nieuwe tarieven?
5. ENECO krijgt ook een belangrijke rol bij de uitbreiding van het stadswarmtenet in onze stad.

Deelt het college dat de voorgestelde maximale invulling van de tarieven niet bijdraagt aan het vertrouwen in draagvlak voor stadsverwarming als alternatief om hele wijken van het gas af te laten gaan en weegt het college de tarieven mee in de beoordeling van de nog lopende voorstellen voor de uitbreiding van het warmtenet?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! We hebben hier al vaker over gesproken en ik weet dat het verschrikkelijk onbevredigend is, maar in het huidige stelsel heeft de gemeente hier niets over te zeggen. In de tweede plaats heeft zij daar weinig inzicht in. Het is wat ons betreft dus echt een vraagstuk. Het huidige systeem met een warmtenet en een warmtesysteem is een monopoliesysteem; dat zit ook wel in de aard van het beestje. Op dit moment zijn dat in Utrecht maar ook in andere plaatsen private bedrijven. Landelijk hebben we een marktordening met de ACM als scheidsrechter, de waakhond. Dat er regels zijn, weten de heer Te Hoonte en ook andere raadsleden heel goed. Die zijn nu nog gesteld op de gasreferentie en daar willen we vanaf, ook in Utrecht. Dat wordt ook gedeeld in Den Haag en het gaat in de nieuwe wetgeving ook gebeuren. Maar dat schijnt echt nog een aantal jaren te moeten duren. Daar is flink op gedrukt, maar het ministerie ziet echt geen mogelijkheid om dat te versnellen. Dat is de achtergrond. Wij kunnen ook niet bij ENECO naar binnen kijken en ik kan dus niet zien welke berekening zij hebben gemaakt over hun hele systeem. Dat is er namelijk ook nog aan de hand bij ENECO. Zij zitten in ieder geval wel aan de bovenkant. Dat hebben de vragenstellers goed gezien.

Door het prijsplafond wordt het effect in de praktijk wel gedempt. De inschatting is dat de prijs €10 tot €15 per maand omhooggaat bij gemiddeld gebruik. Voor ons is het dus heel belangrijk dat dit verandert. Het is overigens ook goed op te merken dat in het huidige systeem heel veel kosten afhankelijk zijn van gas. Er zit nog een gascentrale op de stadsverwarming, maar daarbij moeten we ons realiseren dat het biomassagedeelte ook is verzekerd voor gasprijzen om problemen voor ENECO te voorkomen als de tarieven niet hoger mogen worden ingeval de gasprijzen laag zijn en biomassaprijzen niet. Als de gasprijzen laag zijn, heeft ENECO zich verzekerd tegen het nadeel daarvan maar omgekeerd heeft zij ook geen voordeel van de biomassabronnen als de gasprijzen hoog zijn. Het is een ingewikkeld verhaal, maar het middelt dus uit. De elektriciteitskosten zijn ook gestegen en zij berekenen de prijs over het hele systeem, dus andere kosten - bijvoorbeeld die van restwarmte - stijgen ook allemaal mee. Het is dan ook geen bubbel; de kosten voor ENECO zijn wel echt gestegen. Hoe vervolgens de berekening binnen het bedrijf in elkaar zit, kunnen wij niet zien. Daar checkt de ACM op. Er zit in ieder geval ook de check op dat er geen onredelijke rendementen zijn. Vroeger werd een bandbreedte van 5 à 6 procent gerekend, maar de ACM is dat opnieuw aan het ijken. Ze kunnen dus niet eindeloos rendementen rekenen. Dat is in ieder geval een feit, want de ACM moet daarop controleren.

De vragenstellers zeggen ook dat dit niet helpt in de transitie. Daar ben ik het volstrekt mee eens. Dit helpt inderdaad niet. Wij zijn van mening dat de wet en de kostenstructuur moeten veranderen en dat de transparantie moet worden verbeterd. Bovendien, zoals het kabinet heeft gezegd, moet het publiek worden georganiseerd. Daar zijn wij voor en wij hopen dat het soelaas gaat bieden, waardoor het een aantrekkelijker product wordt in de toekomst wanneer de mensen van het gas moeten en overgaan op een warmtesysteem. Dat helpt de zaak vooruit.

De heer **TE HOONTE** (VVD): Voorzitter! Volgens mij is vraag 5 niet beantwoord en ik mis ook het antwoord op de vraag of de wethouder nu in gesprek wil met ENECO. De wethouder gaat over haar eigen antwoorden, maar ik vraag me af of alles wel beantwoord is wat er gevraagd is.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Mijn laatste antwoord was bedoeld als het antwoord op vraag 5, namelijk hoe we naar de lopende voorstellen voor uitbreiding kijken. Daarom had ik het over de mensen die van het gas af aan en overgaan op stadsverwarming. Wij zijn ook van mening dat een aantal dingen moet veranderen. Ik noemde zojuist al transparantie, meer publiek inrichten en een andere kostenstructuur. Wij vinden dat dit soort dingen goed geregeld moet zijn in het licht van het feit dat wij wel met zijn allen van het gas af gaan. Dat stellen we niet ter discussie. Het was dus bedoeld als antwoord op vraag 5, maar ik heb de vraag er niet bij genoemd. We gaan graag in overleg met ENECO. Die oproep heb ik al vaker gehad, ook vanuit de Raad.

Nogmaals, we hebben dus geen bevoegdheden, geen positie om naar binnen te kijken - tot nu toe laat ENECO ons ook niet binnenkijken - en ENECO zegt geen aparte registratie voor Utrecht te hebben. Zelfs als ze dat zouden willen en ze het luikje open zouden doen, hebben ze geen Excel voor alleen Utrecht. Ze maken alleen berekeningen over het hele systeem, van al hun systemen.

Mevrouw **KLEINRENSINK** (GroenLinks): Dank voor de antwoorden en ook fijn dat het signaal toch weer elke keer gegeven kan worden. Los van de kosten zelf, wordt het namelijk ook heel laat gecommuniceerd naar inwoners. We krijgen vrij laat te horen dat een rekening opeens heel erg gaat stijgen. Dat kan ook meegenomen worden in dat signaal.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Dat kan zeker.

De heer **PETERS** (D66): Dank ook voor de antwoorden. We moeten eigenlijk nu al beginnen om dat vertrouwen te wekken bij de inwoners die op stadsverwarming over moeten gaan. De wethouder heeft zojuist duidelijk gemaakt hoe het nu werkt, maar daarmee wordt het vertrouwen nog niet echt gewekt. Ik ben er wel ook benieuwd naar hoe we er samen met ENECO voor kunnen zorgen om daar duidelijk aan te gaan werken. Welke concrete dingen kunnen wij daarop verwachten?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Ik heb geprobeerd aan te geven dat wij zonder naar binnen te kunnen kijken wel zien dat ook voor ENECO een aantal kosten stijgt. Dat heeft ermee te maken dat de maat voor alles in de energiesector nog steeds de gasprijs is. Zij worden daar dus echt mee geconfronteerd. De druk om daar echt van af te komen, zodat alternatieve bronnen ook een alternatieve prijs kunnen geven en dat dit uiteindelijk doorwerkt in de prijs voor warmte, is

uiteindelijk de kern. Wij zullen de komende tijd, als wij met concrete voorstellen voor wijken komen, ook naast elkaar moeten zetten wat je krijgt als je op een warmtesysteem bent aangesloten en wat je krijgt als je gas hebt. Dan moeten we ook wel het verhaal kunnen vertellen dat het een goede deal is. Als dat niet zo is, zal ENECO ook geen aansluitingen erbij krijgen. Daar moet zij ook wel een bijdrage aan gaan leveren.

De heer **TALHAOUI** (PvdA): Volgens mij is die vraag hiermee beantwoord, want de laatste zin is belangrijk: als dit zo doorgaat, worden in principe ook geen projecten meer aan ENECO gegund.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Dat is iets te kort door de bocht. Wij komen hier nog heel vaak over te spreken, maar voor een groot deel van Utrecht zal het ook niet haalbaar zijn om er een alternatief systeem naast te leggen. We kijken natuurlijk ook niet naar dagkoersen. Als je overgaat naar een nieuw systeem, doe je dat voor decennia. Tegelijkertijd is het verhaal wel dat wij bij besluitvorming de situatie met gas af kunnen zetten tegen de situatie met warmte. We hebben geen glazen bol maar we moeten wel met een geloofwaardig verhaal komen. Dat moet een goed verhaal zijn, waarbij betaalbaarheid op nummer 1 staat.

De heer **TE HOONTE** (VVD): Ik word getriggerd door de woorden dat ENECO het ook niet eens kan aanleveren voor Utrecht wat op ons net gebeurt, terwijl het toch een volledig afgesloten net is van de rest van Nederland. Er is geen warmtebuis tussen Rotterdam en Utrecht. Dat brengt mij tot de volgende vraag, namelijk of we niet vanaf nu in ieder geval in tenders moeten meenemen dat zodra een partij in Utrecht iets wordt gegund op het gebied van warmte, zij ook moet kunnen aantonen welke kosten zij daadwerkelijk voor dat net maken. ENECO kan ons namelijk wel tot op de vrachtwagen nauwkeurig vertellen welke biomassa er in de biomassacentrale gaat.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Met nieuwe systemen is dit soort problemen er naar mijn mening ook veel minder. Dan hebben wij sowieso een contractuele relatie en kunnen we inderdaad iets gunnen. Het grote vraagstuk met het ENECO-net is dat wij daar nul relatie mee hebben, niet in de juridische zin. Het is geen concessie, geen contract, het is helemaal niets vanuit de positie van de gemeente. Bij systemen zoals in het Beurskwartier of de Merwedekanaalzone is dat gelukkig anders. Daar zitten we zelf aan het roer en zijn we opdrachtgever en concessieverlener. Was dat met het grote net ook maar het geval.



Mondelinge vragen slechte energielabels

Vragen:

Circa 15.000 woningen in Utrecht hebben een laag energielabel (E,F of G) volgens onlangs verschenen onderzoek van Natuur en Milieu¹. In absolute aantallen staat Utrecht daarmee in de top 10 van Nederland. In tijden van klimaatcrisis waarin we volop energie en CO2 moeten besparen is dit eigenlijk ondenkbaar. Het college heeft hoge ambities als het gaat om duurzaamheid. Daarom is het belangrijk dat we extra aandacht besteden hoe we de achterblijvende woningen kunnen ondersteunen op weg naar een groen energielabel. De fracties van D66, PvdA, PvdD, VVD, VOLT en CDA hebben daarom de volgende vragen:

1. Deelt het college onze mening dat 15.000 woningen met een slecht energielabel er 15.000 te veel zijn?
2. Uit het onderzoek blijkt dat bijna de helft van het totale aantal woningen in Nederland niet over een energielabel beschikt. In Utrecht is dat 46%. Wat kan de wethouder, naast de bestaande inspanningen, doen om uiterlijk voor 2025 te zorgen dat voor alle Utrechtse woningen inzichtelijk is hoe duurzaam hun woning is?
3. De minister van K&E heeft tijdens de begrotingsbehandeling van EZK aangegeven dat er zoveel geld in het nationaal isolatieprogramma zit, dat hij zorgen heeft of hij het wel allemaal weggezet krijgt, ook gezien de krapte op de arbeidsmarkt. Welke plannen gaat het college in 2023 indienen bij het rijk om in aanmerking te komen voor de middelen uit het nationaal isolatieprogramma? Is het college bereid om met aanvullende claims te komen op dit fonds, door bijvoorbeeld door de doelgroep van energieboxen en fixteams (evt. In lichtere vorm) uit te breiden? Zo nee, waarom niet?
4. Is het college bereid om samen met de G4-gemeenten een onderzoek te initiëren naar de belemmeringen die worden ervaren bij financiering en (landelijke) wet- en regelgeving om huizen te verduurzamen en daarmee naar een beter energielabel te krijgen? Zo nee, waarom niet?

Gesteld door:

- Ralph Peters, D66
- Ilse Raaijmakers, PvdA
- Maarten van Heuven, PvdD
- Gertjan te Hoonte, VVD
- Veerle Smit, VOLT
- Jantine Zwinkels, CDA

¹ <https://natuurenmilieu.nl/app/uploads/Woningmonitor-Natuur-Milieu.pdf>



Vragenuur, gehouden op donderdag 15 december 2022 te 17.00 uur

Opening van het vragenuur.

De **VOORZITTER**: Dames en heren! Goedemiddag iedereen, hartelijk welkom bij misschien het op één na laatste vragenuur van dit jaar. Wij willen graag snel beginnen. Er staan elf vragen op het programma. Ik vraag iedereen om de vragen kort te stellen. Volgende week is er een korte raadsagenda. Gezien het feit dat er vandaag elf vragen op de agenda van het vragenuur staan, heeft het dagelijks bestuur van het presidium besloten dat er ruimte is voor een extra vragenuur. Mocht vandaag een vraag niet aan bod komen, kan dat volgende week alsnog gebeuren.

(...)

6. Vragen van de fracties van CDA, D66, PvdA, PvdD, VVD en Volt inzake slechte energielabels.

De heer **PETERS** (D66): Voorzitter! Circa 15.000 woningen in Utrecht hebben volgens een onlangs verschenen publicatie van Natuur en Milieu een laag energielabel, namelijk E, F of G. Daarmee staat Utrecht in de top tien van Nederland. Dat is overigens geen mooie top tien. In tijden van klimaatcrises waarin volop op energie en CO2 moet worden bespaard, is een mooie top tien ondenkbaar. Het college heeft inzake duurzaamheid grote ambities. Daarom is het belangrijk dat wij extra aandacht besteden aan de vraag hoe wij de daarbij achterblijvende woningen kunnen steunen op weg naar een mooi groen energielabel. De fracties van D66, PvdA, PvdD, VVD, Volt en CDA stellen daarom de volgende vragen.

1. Deelt het college onze mening dat 15.000 woningen met een slecht energielabel er 15.000 te veel zijn?
2. Uit het onderzoek blijkt dat bijna de helft van het totale aantal woningen in Nederland niet over een energielabel beschikt. In Utrecht is dat 46%. Wat kan de wethouder, naast de bestaande inspanningen, doen om uiterlijk voor 2025 te zorgen dat voor alle Utrechtse woningen inzichtelijk is hoe duurzaam die is?
3. De minister voor Klimaat en Energie heeft tijdens de begrotingsbehandeling van EZK aangegeven dat er zoveel geld in het nationaal isolatieprogramma zit, dat hij zorgen heeft of hij het wel allemaal weggezet krijgt, ook gezien de krapte op de arbeidsmarkt. Welke plannen gaat het college in 2023 indienen bij het Rijk om in aanmerking te komen voor de middelen uit het nationaal isolatieprogramma? Is het college bereid om met aanvullende claims te komen op dit fonds, door bijvoorbeeld de doelgroep van energieboxen en fixteams (evt. in lichtere vorm) uit te breiden? Zo nee, waarom niet?
4. Is het college bereid om samen met de G4-gemeenten een onderzoek te initiëren naar de belemmeringen die worden ervaren bij financiering en (landelijke) wet- en regelgeving om huizen te verduurzamen en daarmee naar een beter energielabel te krijgen? Zo nee, waarom niet?

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Dank voor de vragen. Er wordt weleens gezegd dat de energietransitie sowieso geen eitje is, maar de besparingskant van al die woningen van afzonderlijke eigenaren is een van de lastigste aspecten. Wij willen niet in het lijstje staan van gemeenten die veel slecht geïsoleerde woningen hebben. Dat is overigens wel iets anders dan het hebben van energielabels. Het zijn in veel gevallen automatisch gegenereerde labels die op basis van de leeftijd van woningen zijn opgesteld die dikwijls niet zijn geactualiseerd. Dan ligt het voor de hand dat een grotere en oudere stad in het geval van automatisch gegenereerde labels vaak meer slechte labels heeft.

Wij willen van de slechte isolatie af. Wij proberen vooral zoveel mogelijk energieadviezen aan de man te brengen. Dat vinden wij belangrijker dan labels. Adviezen bieden handelingsperspectieven en een juister beeld. Ook kunnen er actualisaties in worden opgenomen. Dat biedt mensen een soort handleiding voor het verbeteren van het huis. Daar zetten wij vooral op in.

Wij zijn met het Rijk in gesprek om te proberen alles minder vrijblijvend te laten worden. Inzake het nationale isolatieprogramma hebben wij de lobby van de VNG gesteund om er een schepje bovenop te doen. Er is nu € 300 miljoen beschikbaar. Daar zullen wij een plan voor maken,

overigens niet voor fixteams en dergelijke, maar voor echte isolatiemaatregelen. Wij willen daar zo ver mogelijk mee aan de gang. Tot nog toe zien ook wij dat er een tekort aan arbeidskrachten is, maar in onze inkooptrajecten is dat nog geen bottleneck gebleken. Wij proberen al het geld dat er is weg te zetten en er mensen mee te helpen.

De heer Peters sprak over belemmeringen. Waar een en ander vooral door stopt, is dat mensen een aanleiding nodig hebben om aan de slag te gaan. Ook hebben zij vaak last van handelingsverlegenheid. Zij weten niet waar zij moeten beginnen. Zij kunnen door de bomen het bos niet meer zien vanwege de regelingen en weten niet wat zij in hun huis allemaal moeten doen. Dat zijn onze grootste uitdagingen. Als wij van het Nationaal Isolatie Programma meer middelen kunnen krijgen, dan zullen wij proberen om de mensen meer te steunen en om ze meer actief te benaderen. Daarmee hebben wij tot nog toe goede ervaringen. Als dat in goede aarde valt, kunnen wij meters maken.

De heer **PETERS** (D66): Voorzitter! Ik ben benieuwd welke extra claims worden gelegd. Er zijn ook mogelijkheden die volgens de huidige wet- en regelgeving nog niet mogen. Als men bijvoorbeeld een huis koopt van meer dan €600.000 met een laag energielabel, dan zou men verplicht moeten zijn om een aantal maatregelen door te voeren. Het zou heel mooi zijn als daar een onderzoek naar zou worden gedaan.

Mevrouw **VAN HOOIJDONK** (wethouder): Voorzitter! Dat is exact het gesprek dat wij voeren, namelijk of de overheid iets kan vragen als mensen toch al een hypotheek aanvragen en als zij toch al in de troep zitten, bijvoorbeeld inzake het doorvoeren van isolatiemaatregelen. Gisteren was ik bij een blokje van vijf huizen in Overvecht, koopwoningen. Wij hebben daar een adviseur aangeboden die de mensen door de offertes en de subsidies heen loodst en ze adviseert met betrekking tot maatregelen. Dan zie je dat ze alle vijf oversteken en de eindstreep halen, maar dit laat ook zien hoe intensief het is. Wij moeten dit op een veel grotere schaal gaan doen.



▲ De energiecentrale van Eneco in Utrecht (beeld:rentier.nl/Lage Vuiste). © Marjol Schreijer

Tarieven voor stadsverwarming stijgen maximaal: 'Niet goed voor draagvlak om van gas af te gaan'

Tienduizenden klanten in Utrecht hebben van energiebedrijf Eneco een 'extreme verhoging' van de tarieven voor stadsverwarming op hun deurmat gekregen. Hoewel huishoudens dit niet meteen hard in de portemonnee raakt (omdat ook voor stadswarmte een prijsplafond is ingesteld) maakt de politiek zich wel zorgen. "Zo gaan mensen niet voor stadsverwarming tekenen."

Diane Hoekstra 22-12-22, 19:30

Eneco komt volgens bewoner Evalien van't Veen uit Leidsche Rijn elk jaar weer plompverloren met een nieuw tarief. "Nu is die dit keer heel extreem, we betaalden dit jaar 43 euro per gigajoule, vanaf volgend zou dit zonder prijsplafond 90 euro zijn. Ik heb geen idee hoe zich dit verhoudt als we met gas zouden verwarmen, het is zo ongrijpbaar. Wij hebben het zelf financieel goed in een geïsoleerd nieuwbouwhuis, maar wat betekent dit voor mensen als het prijsplafond op een gegeven moment wegvalt?"

Het prijsplafond is niet bedoeld om het maximum op te zoeken,
maar om de consument te beschermen.
VVD-raadslid Gertjan te Hoonte

Die zorgen heeft de Utrechtse politiek ook. De mailbakken van veel politieke partijen stroomden begin deze week vol met bezorgde reacties toen de nieuwe tarieven bekend werden. Al vaker heeft de raad zorgen geuit over de tarieven van stadsverwarming. Eneco maakte afgelopen maandag bekend als enige van de drie grote leveranciers van warmte (Vattenfall en EnNatuurlijk) het tarief van 43 naar 90 euro per gigajoule te verhogen. Dat is de maximale prijs die door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) is vastgesteld.

Ook voor stadswarmte prijsplafond

Een lichtpuntje voor de huishoudens met stadsverwarming is dat in ieder geval voor 2023 een groot deel van de klanten de grote prijsverhogingen niet geheel in de portemonnee zal raken. Ook voor stadswarmte is namelijk per 1 januari 2023 een prijsplafond ingesteld. Consumenten betalen daardoor zo'n 47 euro per gigajoule (en dus geen 90), tot een maximaal verbruik van 37 gigajoule. Eneco zegt dat klanten hiermee ongeveer 175 euro meer per jaar gaan betalen ten opzichte van 2022.

Het is verschrikkelijk onbevredigend, maar in het huidige stelsel hebben wij
hier niets over te zeggen en weinig inzicht in
Wethouder Lot van Hooijdonk

Maar toch is de 'extreme verhoging' volgens VVD-raadslid Gertjan te Hoonte kwalijk. "Ze zoeken de maximale tarieven op. Vorig jaar zaten ze op 85 procent van de maximale prijs van de ACM - daar werd trots over gecommuniceerd - maar nu zitten ze op 100 procent. Het prijsplafond is niet bedoeld om het maximum op te zoeken, maar om de consument te beschermen. Dat geldt eveneens voor het maximumtarief dat de ACM vaststelt. Het is dus niet bedoeld om de inkomsten van energieleveranciers te verhogen."

'Mensen gaan hier niet voor tekenen'

Te Hoonte stelde donderdagmiddag namens een meerderheid van de raad mondelinge vragen aan de wethouder. Want hoe kan het dat de opgelopen gasprijzen zo'n effect hebben terwijl altijd gezegd wordt dat de stadsverwarming voornamelijk op biomassa draait? Ook liet Te Hoonte weten dat de partijen niet het idee hebben dat deze tarieven bijdragen aan draagvlak voor stadsverwarming als alternatief om hele wijken van het gas af te laten gaan. "Op deze manier gaan mensen daar niet voor tekenen."

Wethouder Lot van Hooijdonk (energie) is het daar 'volstrekt mee eens'. "Dit helpt niet. Het is verschrikkelijk onbevredigend, maar in het huidige stelsel hebben wij hier niets over te zeggen en weinig inzicht in. De prijs van stadswarmte is gekoppeld aan de gasprijs. Voor ons is het belangrijk dat dit verandert, bij het ministerie zijn ze daar mee bezig, maar dat schijnt nog wel even te duren. De kosten voor Eneco zijn ook echt wel gestegen, maar het is belangrijk dat er ook echt meer transparantie komt in de berekeningen die ze hebben gemaakt."

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/tarieven-voor-stadsverwarming-stijgen-maximaal-niet-goed-voor-draagvlak-om-van-gas-af-te-gaan~a96f13dd/>



Rotterdam, 20 januari 2023

Schriftelijke vragen aan het college van Burgemeester en Wethouders

Betreft: Tariefstijging voor stadswarmte van Eneco

Geacht college,

Op [19 december 2022 publiceerde Eneco](#) de prijzen voor stadswarmte in 2023. Eneco rekent het maximale markttarief voor klanten die meer verbruiken dan gedekt in het prijsplafond. Dit tarief is ruim het dubbele vergeleken met vorig jaar.

De fracties van Volt en GroenLinks zijn groot voorstander van een snelle energietransitie naar duurzame bronnen. Dit is niet alleen belangrijk voor onze gezondheid, maar ook om de klimaatdoelstellingen te halen. Het gebruik maken van industriële restwarmte is een mooi voorbeeld van verduurzaming, want stadswarmte is beter voor het klimaat dan stoken op gas. De consument moet echter niet de dupe worden van hoe de markt is ingericht. Zo is het voor Rotterdammers met stadswarmte niet mogelijk om van aanbieder te wisselen.

Doordat Rotterdammers niet kunnen kiezen van wie ze stadswarmte afnemen en ook niet kunnen veranderen van energieleveranciers, is transparantie naar de gebruiker over de prijsopbouw en de redenen van verhogingen extra belangrijk. Dit weegt nu nog zwaarder vanwege de hoge inflatie, het feit dat veel Rotterdammers moeite hebben om alle rekeningen te betalen en er sprake is van energiearmoede in de stad.

De fractie van GroenLinks stelde op 02-11-2022 schriftelijke vragen ([22bb007145](#)) over het Rotterdamse warmenet en de koppeling van de gasprijs aan de warmteprijs.

De fracties van Volt en GroenLinks stellen aanvullend de volgende vragen:

In een recent [artikel in het Algemeen Dagblad](#) doet wethouder Zeegers een beroep op Eneco om het tarief voor stadsverwarming te verlagen. Wij spreken onze steun uit voor deze oproep, maar zijn wel benieuwd naar het vervolg.

Vraag 1:

Wat is de reactie van Eneco op de oproep van de wethouder en welke vervolgacties volgen hierop?

Vraag 2:

Indien er geen reactie vanuit Eneco is gekomen, kan de wethouder hier alsnog om vragen?

Momenteel leeft de vraag waarom Eneco het maximale tarief rekent aan consumenten en of er sprake is van winst. Want waarom is er bijvoorbeeld niet gekozen voor het intern binnen Eneco verrekenen van de eventuele meerprijs. Een duidelijke onderbouwing van de tariefsverhoging is belangrijk om consumenten, de politiek en de maatschappij als geheel in het algemeen te laten begrijpen waarom voor de maximale verhoging gekozen is.

Vraag 3:

In de beantwoording van vraag 3 van deze vragen staat het volgende: *Wij hebben in de concessie met Vattenfall en Eneco afspraken gemaakt over de warmtetarieven die in rekening mogen worden gebracht. Deze tarieven liggen gemiddeld 20% onder het tarief dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) elk jaar vaststelt.* Zoals ook in het artikel in AD aangegeven wordt, liggen de tarieven dit jaar niet 20% onder het ACM-tarief.

Was de wethouder op het moment van beantwoording van de schriftelijke vragen van GroenLinks (*een duurzame toekomst voor het warmtenet*) op de hoogte van de tarieven van Vattenfall en Eneco voor 2023? Zo niet, sinds wanneer weet de wethouder deze tarieven? Zo wel, waarom heeft de wethouder dit niet benoemd in de beantwoording van de vragen?

Vraag 4:

Heeft de wethouder inzicht in de onderbouwing van de maximale prijsstijging die door Eneco per 1 januari 2023 voor stadswarmte is doorgevoerd? Zo nee, kan de wethouder dit aan Eneco vragen en met de gemeenteraad delen?

Vraag 5:

Is er sprake van winst voor Eneco als gevolg van de maximale tariefverhoging aan de gebruiker per 1 januari 2023? Zo ja, hoeveel? Als de wethouder hier geen inzicht in heeft, kan de wethouder Eneco hiernaar vragen en de informatie met de gemeenteraad delen?

Vraag 6:

Fracties van Volt en GroenLinks maken zich grote zorgen om de huishoudens wiens energieverbruik boven het gestelde energie plafond gaat komen. Vooral mensen met een laag inkomen wonen in slecht geïsoleerde huizen, waardoor zij genoodzaakt zijn om veel warmte te gebruiken om hun huizen leefbaar te maken. Het gebruik van warmte boven het prijsplafond kan leiden tot financiële stress en schulden.

Heeft het college inzicht in welke huishoudens met een laag inkomen waarschijnlijk boven het prijsplafond uit gaan komen? Zo nee, ziet het college mogelijkheden om hier inzicht in te krijgen?



Imane Elfilali
Volt Rotterdam



Mina Morkoç
GroenLinks Rotterdam



Gemeente
Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Lydia Hameeteman
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 23bb000368
Ons kenmerk: M2301-56/09 - 23bo3210

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke
vragen: 'Tariefstijging voor stadswarmte van
Eneco' (23bb000368)

Datum: B&W 14 februari 2023

Aan de gemeenteraad

Op 20 januari 2023 stelden de leden I. Elfilali (Volt) en M.Y. Morkoç (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over 'Tariefstijging voor stadswarmte van Eneco' (23bb000368).

Inleidend wordt gesteld:

'Op 19 december 2022 publiceerde Eneco de prijzen voor stadswarmte in 2023. Eneco rekent het maximale markttarief voor klanten die meer verbruiken dan gedekt in het prijsplafond. Dit tarief is ruim het dubbele vergeleken met vorig jaar.

De fracties van Volt en GroenLinks zijn groot voorstander van een snelle energietransitie naar duurzame bronnen. Dit is niet alleen belangrijk voor onze gezondheid, maar ook om de klimaatdoelstellingen te halen. Het gebruik maken van industriële restwarmte is een mooi voorbeeld van verduurzaming, want stadswarmte is beter voor het klimaat dan stoken op gas. De consument moet echter niet de dupe worden van hoe de markt is ingericht. Zo is het voor Rotterdammers met stadswarmte niet mogelijk om van aanbieder te wisselen.

Doordat Rotterdammers niet kunnen kiezen van wie ze stadswarmte afnemen en ook niet kunnen veranderen van energieleveranciers, is transparantie naar de gebruiker over de prijsopbouw en de redenen van verhogingen extra belangrijk. Dit weegt nu nog zwaarder vanwege de hoge inflatie, het feit dat veel Rotterdammers moeite hebben om alle rekeningen te betalen en er sprake is van energiearmoede in de stad.

De fractie van GroenLinks stelde op 02-11-2022 schriftelijke vragen (22bb007145) over het Rotterdamse warmtenet en de koppeling van de gasprijs aan de warmteprijs.

De fracties van Volt en GroenLinks stellen aanvullend de volgende vragen.

In een recent artikel in het Algemeen Dagblad doet wethouder Zeegers een beroep op Eneco om het tarief voor stadsverwarming te verlagen. Wij spreken onze steun uit voor deze oproep, maar zijn wel benieuwd naar het vervolg.'



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Wat is de reactie van Eneco op de oproep van de wethouder en welke vervolgacties volgen hierop?

Antwoord:

Eneco begreep de oproep van de wethouder. In lijn met wat Eneco al eerder naar buiten toe heeft gecommuniceerd, heeft Eneco ook bij ons aangegeven dat zij warmte voor dit jaar in de laatste maanden van 2022 heeft moeten inkopen tegen hoge prijzen. Daardoor is het GJ-tarief van Eneco hoog. De gemeente is als concessieverlener op dit moment de tarieven van Eneco aan het toetsen.

Vraag 2:

Indien er geen reactie vanuit Eneco is gekomen, kan de wethouder hier alsnog om vragen?

Antwoord:

Nadien is met Eneco contact geweest over de oproep.

Voorts wordt gesteld:

'Momenteel leeft de vraag waarom Eneco het maximale tarief rekent aan consumenten en of er sprake is van winst. Want waarom is er bijvoorbeeld niet gekozen voor het intern binnen Eneco verrekenen van de eventuele meerprijs. Een duidelijke onderbouwing van de tariefsverhoging is belangrijk om consumenten, de politiek en de maatschappij als geheel in het algemeen te laten begrijpen waarom voor de maximale verhoging gekozen is.'

Vraag 3:

In de beantwoording van vraag 3 van deze vragen staat het volgende: Wij hebben in de concessie met Vattenfall en Eneco afspraken gemaakt over de warmtetarieven die in rekening mogen worden gebracht. Deze tarieven liggen gemiddeld 20% onder het tarief dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) elk jaar vaststelt. Zoals ook in het artikel in AD aangegeven wordt, liggen de tarieven dit jaar niet 20% onder het ACM-tarief.

Was de wethouder op het moment van beantwoording van de schriftelijke vragen van GroenLinks (een duurzame toekomst voor het warmtenet)) op de hoogte van de tarieven van Vattenfall en Eneco voor 2023? Zo niet, sinds wanneer weet de wethouder deze tarieven? Zo wel, waarom heeft de wethouder dit niet genoemd in de beantwoording van de vragen?

Antwoord:

Bij het opstellen van de beantwoording van deze schriftelijke vragen was het tarief van Vattenfall al bekend, maar de tarieven van Eneco en de ACM nog niet. Er kon toen niet worden getoetst of de tarieven van Vattenfall en Eneco aan de afspraken in de concessie voldoen. De ACM en Eneco tarieven waren eind december bekend.



Vraag 4:

Heeft de wethouder inzicht in de onderbouwing van de maximale prijsstijging die door Eneco per 1 januari 2023 voor stadswarmte is doorgevoerd? Zo nee, kan de wethouder dit aan Eneco vragen en met de gemeenteraad delen?

Antwoord:

De gemeente is als concessieverlener op dit moment de tarieven van Eneco aan het toetsen. Hiervoor heeft zij informatie ontvangen van Eneco. Dit proces loopt nog en betreft grotendeels bedrijfsgevoelige informatie.

Vraag 5:

Is er sprake van winst voor Eneco als gevolg van de maximale tariefverhoging aan de gebruiker per 1 januari 2023? Zo ja, hoeveel? Als de wethouder hier geen inzicht in heeft, kan de wethouder Eneco hiernaar vragen en de informatie met de gemeenteraad delen?

Antwoord:

De ACM houdt toezicht op de warmtetarieven. Ook stelt de ACM het maximale rendement dat warmtebedrijven mogen behalen vast. Sinds oktober 2021 heeft de ACM ook de taak gekregen om te handhaven wanneer het rendement van warmtebedrijven te hoog is vergeleken met het vastgestelde rendement. Als gemeente kunnen wij dit niet toetsen.

Daarnaast is vanwege het prijsplafond een margetoets ingevoerd om te voorkomen dat energieleveranciers als gevolg van het prijsplafond meer winst maken dan voorheen. Dit betekent dat per energieleverancier een redelijke winstmarge wordt bepaald op basis van de winst(marge) van de afgelopen jaren.

Vraag 6:

Fracties van Volt en GroenLinks maken zich grote zorgen om de huishoudens wiens energieverbruik boven het gestelde energie plafond gaat komen. Vooral mensen met een laag inkomen wonen in slecht geïsoleerde huizen, waardoor zij genoodzaakt zijn om veel warmte te gebruiken om hun huizen leefbaar te maken. Het gebruik van warmte boven het prijsplafond kan leiden tot financiële stress en schulden.

Heeft het college inzicht in welke huishoudens met een laag inkomen waarschijnlijk boven het prijsplafond uit gaan komen? Zo nee, ziet het college mogelijkheden om hier inzicht in te krijgen?

Antwoord:

Evenals u maakt het college zich zorgen over het effect van de hoge tarieven. Rondom het moment dat u deze beantwoording ontvangt zal Rotterdam, in gezamenlijkheid met andere door Eneco bediende gemeenten, een oproep aan Eneco zenden zijn tarieven voor 2023 te verlagen. U ontvangt een afschrift van deze brief zodra deze is verzonden.

Het college heeft geen inzicht in hoeveel huishoudens met stadsverwarming boven het prijsplafond uitkomen. Wij zullen Eneco en Vattenfall vragen of zij dit inzicht kunnen geven.



Eneco heeft aangegeven dat zij verwachten dat meer dan 85% van de warmteklanten van Eneco onder het prijsplafond blijven.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Aan het college van burgemeester en wethouders
Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam

Rotterdam, 2 november 2022

Schriftelijke vragen Een duurzame toekomst voor het warmtenet

Geacht college,

Het Rotterdamse warmtenet is een belangrijk onderdeel van de energietransitie. Gezien de klimaatcrisis en de huidige Russische bezetting van Oekraïne, met alle gevolgen met betrekking tot energie/warmtevoorziening van dien, relevanter dan ooit. Met oog op de toekomst van het Rotterdamse warmtenet stelt GroenLinks deze schriftelijke vragen.

Op 21 september stelden de leden Becker e.a. reeds beantwoorde schriftelijke vragen over het ontbreken van warmtenetten bij het energieplafond en de prijs die Rotterdammers in 2022 gaan betalen voor warmte. Het energieplafond is op een zo kort mogelijke termijn een broodnodige uitkomst in deze situatie van acuut hoge energieprijzen maar waarschijnlijk geen oplossing voor de langere termijn.

In veel delen van Nederland werken warmtenetten op basis van gascentrales, daarom is in deze warmtenetten is een zekere koppeling van de warmteprijs aan de gasprijs logisch. In Rotterdam ligt voor het grootste deel een restwarmtenet, deze wordt verwarmd met restwarmte uit industrie uit de haven. Er is dus geen reële relatie tussen de prijs van warmte in Rotterdam en gasprijs. Deze koppeling bestaat echter wel op papier en bestaat omdat de ACM jaarlijks een maximumprijs voor warmte vaststelt op basis van de gasprijs én omdat de inkoopprijs van warmte in de contracten van het Warmtebedrijf Rotterdam (WBR) gekoppeld was aan de prijs van fossiele brandstoffen. Gezien de waarschijnlijk blijvend hoge prijzen voor fossiele brandstoffen betalen rotterdammers door deze regeling blijvend hoge kosten voor een netwerk dat letterlijk draait op een afvalproduct: restwarmte. Hierover hebben wij de volgende vragen:

1. Heeft het college recent nog contact gehad met de minister voor klimaat en energie over de wettelijke koppeling van de gasprijs aan de warmteprijs? En zo ja wat was de uitkomst van de gesprekken?
2. Is de inkoopprijs van warmte voor de huidige aanbieders van stadswarmte nog steeds gekoppeld aan de prijs van fossielen brandstoffen? Voert het college gesprekken met de betrokken partijen om deze koppeling los te laten?
3. Ziet het college, o.a. als verstrekker van de concessies voor het warmtenet, een rol voor zichzelf in het laag houden van de prijzen voor stadswarmte? Zo ja, hoe ziet die rol er dan uit?

Zoals aangegeven draait het Rotterdamse stadswarmtenet niet op gas maar op restwarmte. Nu Europa zich los heeft gemaakt van gas uit Rusland is het besparen van gas nog belangrijker geworden. Belangrijk voor het klimaat, maar ook belangrijk om veel minder afhankelijk te worden van import van gas en andere fossiele brandstoffen uit schurkenstaten. Het versnelt uitrollen van het Rotterdamse warmtenet is een manier waarop Rotterdam daar zelf een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Daarom hebben wij de volgende vragen:

GroenLinks Rotterdam | Coolsingel 40 kamer 3 | 3011 AD Rotterdam | fractie@groenlinksrotterdam.nl

4. Welke stappen neemt het college om het aansluiten van woningen op het warmtenet de komende jaren te versnellen?

Onder de gebiedsstrategie die Rotterdam op dit moment hanteert is het zo dat bestaande gebouwen alleen worden aangesloten als ze in een gebiedsaanpak staan. Dit betekende de afgelopen jaren dat er grotere complexen nog niet zijn aangesloten op stadswarmte omdat het gebied op dat moment nog niet als zodanig was aangemerkt. Op dat moment logisch omdat het vanuit het warmtenet minder efficiënt is als maar een paar gebouwen worden aangesloten en niet gelijk ene hele buurt. Echter op dit moment is er acute noodzaak om zo snel mogelijk zoveel mogelijk gas gebruik te verminderen. Daarom de volgende vraag:

5. Is het college bereid om versneld gebouwen op het warmtenet aan te sluiten als de eigenaar dit wil ook als het complex of gebouw op dat moment buiten de gebiedsstrategie valt?

Warmtenetten mogen van het kabinet vanaf 2025 alleen nog in publieke handen komen.¹ Dat betekent dat in de nieuwe warmtewet moet de warmte-infrastructuur voor tenminste 51% in publieke handen zijn. Gemeenten krijgen dus een stevigere rol in de warmtetransitie. Dit betekent dat de gemeente de rol overneemt die Eneco en Vattenfall nu in veel wijken vervullen.

6. Hoe gaat het college die rol invullen en kan de wethouder garanderen dat de warmtetransitie geen vertraging oploopt?
7. Is het college voornemens met een reactie te komen richting het Rijk met op dit voornemen?
8. Hoe ziet het college dit voornemen in het licht van de recente verkoop van Eneco en het Warmtebedrijf Rotterdam?

Wij zien de antwoorden op deze vragen met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Mina Morkoç
GroenLinks

¹ [Warmtenetten voortaan in publieke handen, energiebedrijven furieus \(fd.nl\)](https://fd.nl)

Aan de gemeenteraad

Op 2 november 2022 zijn door het raadslid M.Y. Morkoç (GroenLinks) schriftelijke vragen gesteld over 'Een duurzame toekomst voor het warmtenet' (22bb007145).

Helaas lukt het ons niet de vragen binnen een termijn van vier weken te beantwoorden, omdat de interne en externe afstemming wat meer tijd vergt.

Wij verwachten uw raad de beantwoording uiterlijk 31 januari 2023 op schrift toe te kunnen zenden.

De secretaris,

V.J.M. Rozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Gemeente
Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Lydia Hameeteman
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: 22bb007145 - 22bo7501
Ons kenmerk: M2211-451

Onderwerp: Een duurzame toekomst voor het
warmtenet

Datum: 8&W 20 december 2022

Aan de gemeenteraad

Op 2 november 2022 stelde het lid M.Y. Morkoç (GroenLinks) ons schriftelijke vragen over 'Een duurzame toekomst voor het warmtenet' (22bb007145).

Inleidend wordt gesteld:

"Het Rotterdamse warmtenet is een belangrijk onderdeel van de energietransitie. Gezien de klimaatcrisis en de huidige Russische bezetting van Oekraïne, met alle gevolgen met betrekking tot energie/warmtevoorziening van dien, relevanter dan ooit. Met oog op de toekomst van het Rotterdamse warmtenet stelt GroenLinks deze schriftelijke vragen.

Op 21 september stelden de leden Becker e.a. reeds beantwoorde schriftelijke vragen over het ontbreken van warmtenetten bij het energieplafond en de prijs die Rotterdammers in 2022 gaan betalen voor warmte. Het energieplafond is op een zo kort mogelijke termijn een broodnodige uitkomst in deze situatie van acuut hoge energieprijzen maar waarschijnlijk geen oplossing voor de langere termijn.

In veel delen van Nederland werken warmtenetten op basis van gascentrales, daarom is in deze warmtenetten is een zekere koppeling van de warmteprijs aan de gasprijs logisch. In Rotterdam ligt voor het grootste deel een restwarmtenet, deze wordt verwarmd met restwarmte uit industrie uit de haven. Er is dus geen reële relatie tussen de prijs van warmte in Rotterdam en gasprijs. Deze koppeling bestaat echter wel op papier en bestaat omdat de ACM jaarlijks een maximumprijs voor warmte vaststelt op basis van de gasprijs én omdat de inkoopprijs van warmte in de contracten van het Warmtebedrijf Rotterdam (WBR) gekoppeld was aan de prijs van fossiele brandstoffen. Gezien de waarschijnlijk blijvend hoge prijzen voor fossiele brandstoffen betalen Rotterdammers door deze regeling blijvend hoge kosten voor een netwerk dat letterlijk draait op een afvalproduct: restwarmte. Hierover hebben wij de volgende vragen:"



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Heeft het college recent nog contact gehad met de minister voor klimaat en energie over de wettelijke koppeling van de gasprijs aan de warmteprijs? En zo ja wat was de uitkomst van de gesprekken?

Antwoord:

In juni hebben we samen met 43 andere gemeenten een brief gestuurd naar de minister voor Klimaat en Energie. Daarin hebben we gevraagd om warmtetarieven versneld te ontkoppelen en de fasering in te dikken. Uw raad is hierover geïnformeerd (22bb004235). De minister heeft op 15 juli 2022 een brief naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij aangeeft dat hij geen mogelijkheden ziet om de warmtetarieven sneller te ontkoppelen dan via de Wet collectieve Warmtevoorziening (Wcw). Hij geeft in deze brief aan dat de warmtetarieven vanaf 2025 stapsgewijs worden ontkoppeld.

Vraag 2:

Is de inkoopprijs van warmte voor de huidige aanbieders van stadswarmte nog steeds gekoppeld aan de prijs van fossielen brandstoffen? Voert het college gesprekken met de betrokken partijen om deze koppeling los te laten?

Antwoord:

De inkoopprijs voor de huidige aanbieders van stadsverwarming in onze stad is grotendeels gekoppeld aan de gasprijs. Wij voeren geen gesprekken met de warmtebedrijven over de ont koppeling. De ont koppeling van de tarieven moet door het Rijk worden geregeld, omdat de tariefregulering van warmte wettelijk is vastgelegd. De warmtebedrijven staan positief tegenover de nieuwe kosten gebaseerde tariefregulering van de Wcw.

Vraag 3:

Ziet het college, o.a. als verstrekker van de concessies voor het warmtenet, een rol voor zichzelf in het laag houden van de prijzen voor stadswarmte? Zo ja, hoe ziet die rol er dan uit?

Antwoord:

Wij hebben in de concessie met Vattenfall en Eneco afspraken gemaakt over de warmtetarieven die in rekening mogen worden gebracht. Deze tarieven liggen gemiddeld 20% onder het tarief dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) elk jaar vaststelt.

Voorts wordt gesteld:

"Zoals aangegeven draait het Rotterdamse stadswarmtenet niet op gas maar op restwarmte. Nu Europa zich los heeft gemaakt van gas uit Rusland is het besparen van gas nog belangrijker geworden. Belangrijk voor het klimaat, maar ook belangrijk om veel minder afhankelijk te worden van import van gas en andere fossiele brandstoffen uit schurkenstaten. Het versnelt uitrollen van het Rotterdamse warmtenet is een manier waarop Rotterdam daar zelf een belangrijke bijdrage aan kan leveren. Daarom hebben wij de volgende vragen:"



Vraag 4:

Welke stappen neemt het college om het aansluiten van woningen op het warmtenet de komende jaren te versnellen?

Antwoord:

In de Rotterdamse Transitievisie Warmte (21bb4760) die door uw raad is vastgesteld, staat aangegeven in welke wijken er een gebiedsaanpak aardgasvrij loopt en welke gebieden kansrijk zijn om te starten. Dit doen we alleen wanneer de randvoorwaarden zijn ingevuld. Hierbij gaat het onder andere om voldoende middelen vanuit het Rijk voor de bekostiging van warmtenetten en voldoende wet- en regelgeving. Dit is nu nog niet het geval. We zijn daarom in gesprek met het Rijk over de invulling van deze randvoorwaarden.

Voorts wordt gesteld:

"Onder de gebiedsstrategie die Rotterdam op dit moment hanteert is het zo dat bestaande gebouwen alleen worden aangesloten als ze in een gebiedsaanpak staan. Dit betekende de afgelopen jaren dat er grotere complexen nog niet zijn aangesloten op stadswarmte omdat het gebied op dat moment nog niet als zodanig was aangemerkt. Op dat moment logisch omdat het vanuit het warmtenet minder efficiënt is als maar een paar gebouwen worden aangesloten en niet gelijk een hele buurt. Echter op dit moment is er acute noodzaak om zo snel mogelijk zoveel mogelijk gas gebruik te verminderen. Daarom de volgende vraag:"

Vraag 5:

Is het college bereid om versneld gebouwen op het warmtenet aan te sluiten als de eigenaar dit wil ook als het complex of gebouw op dat moment buiten de gebiedsstrategie valt?

Antwoord:

Als gemeente werken we gebiedsgericht om een overstap op collectieve warmte mogelijk te maken. Om een warmtenet aan te leggen, is er voldoende vraag nodig. Door gebiedsgericht te werken, kunnen de kosten worden gereduceerd. Eigenaren die niet in een gebiedsaanpak wonen, kunnen ook zelf initiatief nemen om op een warmtenet aan te sluiten. Vaak gaat het hier om grotere VvE's, woningcorporaties en/of particuliere verhuurders. Zij nemen dan vaak zelf contact op met een van de warmtebedrijven in onze stad.

Voorts wordt gesteld:

"Warmtenetten mogen van het kabinet vanaf 2025 alleen nog in publieke handen komen. Dat betekent dat in de nieuwe warmtewet de warmte-infrastructuur voor tenminste 51% in publieke handen moet zijn. Gemeenten krijgen dus een stevigere rol in de warmtetransitie. Dit betekent dat de gemeente de rol overneemt die Eneco en Vattenfall nu in veel wijken vervullen."

Vraag 6:

Hoe gaat het college die rol invullen en kan de wethouder garanderen dat de warmtetransitie geen vertraging oploopt?



Antwoord:

Het besluit van het kabinet voor de meer publieke route betekent niet automatisch dat de gemeente de rol van Eneco en Vattenfall overneemt. Hoe de meer publieke route eruit komt te zien, wordt nog uitgewerkt. Hierbij is samenwerking met private partijen mogelijk. Het uitgangspunt van ons college is dat de lopende projecten doorgaan. Dit past ook binnen het overgangsrecht van de Wcw.

Vraag 7:

Is het college voornemens met een reactie te komen richting het Rijk op dit voornemen?

Antwoord:

Wij hebben op 4 oktober 2022 de minister voor Klimaat en Energie geïnformeerd over ons standpunt over de Wcw. Op 10 oktober 2022 hebben wij uw raad hierover geïnformeerd (22bb006503).

Vraag 8:

Hoe ziet het college dit voornemen in het licht van de recente verkoop van Eneco en het Warmtebedrijf Rotterdam?

Antwoord:

Sinds de liberalisering en splitsing van de energiemarkt (2008) werd er nagedacht over een eventuele verkoop van Eneco. Op 31 januari 2017 zijn Eneco en Stedin gesplitst. Parallel hieraan is op verzoek van uw raad (16bb8268), opnieuw het publieke belang in Eneco gewogen (17bb1002). In deze analyse is de conclusie getrokken dat er geen publieke belangen met betrekking tot Eneco meer waren die via gemeentelijk aandeelhouderschap moesten worden geborgd, mede omdat er rondom energienetweri bepaalde belangen ook in wet- en regelgeving zijn vastgelegd. Op 3 oktober 2017 heeft uw raad ingestemd met het principebesluit om het aandelenbelang van de gemeente Rotterdam in Eneco Group N.V. af te bouwen. Omdat voor warmte bekend was dat de landelijke regulering zou worden herijkt, zijn er bij de verkoop extra waarborgafspraken gemaakt om de gemeentelijke positie bij de ontwikkeling van het warmtenet te borgen. In het Toelichtingsdocument over de verkoop van Eneco zijn deze toegelicht (19bb25266). Op 30 februari 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verkoop van de Eneco-aandelen.

Het besluit voor WbR is genomen op basis van de wetten die nu gelden. De rationale van dit besluit treft u aan in het raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen (22bb003559). De verkoop aan Vattenfall was, gegeven de omstandigheden, de meest optimale oplossing.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb



▲ De AVR-centrale in Rozenburg levert warmte voor de stadsverwarming van vele Rotterdammers. © ANP

Wie boven prijsplafond komt, betaalt bij Eneco hoofdprijs voor stadswarmte (maar overstappen kan niet)

De tarieven van de aanbieders van stadsverwarming in de Rotterdamse regio wijken flink van elkaar af. Maar overstappen naar de goedkopere aanbieder kan niet, waardoor klanten gedwongen zijn soms fors meer te betalen. De politiek eist opheldering.

Adrianne de Koning 08-01-23, 10:00 Laatste update: 09-01-23, 13:01

De rekening pakt [hoe dan ook duurder](#) uit. Bij gemiddeld verbruik is dat bij Eneco zo'n 165 euro en bij Vattenfall 375 euro. Wie boven het prijsplafond komt, betaalt fors meer. Eneco rekent dan 90,91 euro per gigajoule. Meer dan het dubbele van verleden jaar. Vattenfall rekent dan 15 euro minder per gigajoule.

Ter vergelijking: een gemiddeld huishouden (2,2 personen) met stadsverwarming verbruikt voor het verwarmen van de woning zo'n 34 gigajoule per jaar, rekent de Vastelastenbond voor. De warmteaanbieders noemen een gemiddeld gebruik van zo'n 28 gigajoule. Volgens de twee energiebedrijven zal zo'n één op de zes klanten met die hoge tarieven boven het prijsplafond te maken krijgen.

De volle mep betalen

"Rotterdamers die in slecht geïsoleerde huizen wonen en het vaak al niet breed hebben, moeten straks de volle mep betalen", vreest GroenLinks-gemeenteraadslid Mina Morkoç, die eerder net als Volt vragen stelde over het warmtenet.

Eneco is de grootste aanbieder van stadsverwarming in de regio met ruim 65.000 aansluitingen in Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Barendrecht. Vattenfall is met 7600 aangesloten woningen een aanzienlijk kleinere speler.

[Als het lager zou kunnen, was het lager geweest](#)
Woordvoerder Eneco

Eneco vraagt voor een warme douche en de verwarming het maximale dat zij volgens consumentenwaakhond Autoriteit Consument & Markt mag vragen, terwijl Vattenfall niet die hoofdprijs rekent.

Hoe dat komt? Eneco heeft geen zicht op de wijze waarop Vattenfall tot de prijs is gekomen. "Wij kunnen alleen iets zeggen over de totstandkoming van onze eigen tarieven. We hebben de warmte voor dit jaar in de laatste maanden van 2022 moeten inkopen en die prijzen lagen hoog. Helaas, liever zouden we ook een lager tarief vragen", zegt een Eneco-woordvoerder.

De warmte voor de stadsverwarming komt uit de Rotterdamse haven en heeft de industrie over. Dat geldt zowel voor Eneco als Vattenfall. Hoofdleverancier is voor allebei de afvalverwerker AVR. Het buizenet voor de stadsverwarming begint bij de ovens van deze afvalcentrale bij Rozenburg. De woordvoerder bestrijdt dat Eneco - in Japanse handen sinds de verkoop van de aandelen door de regiogemeenten - zo extra geld wil binnenhalen. "Als het lager zou kunnen, was het lager geweest."

Suggestie van gratis warmte

"Die term suggereert dat warmte gratis is", zegt de woordvoerder van Vattenfall. "Afval is echter een waardevolle brandstof, waarmee nuttige energie wordt geproduceerd. Als de prijzen voor energie, zoals voor aardgas, stijgen, wordt er dan dus ook een hogere prijs gerekend voor de productie van warmte."

We hebben de warmte voor dit jaar in de laatste maanden van 2022 moeten inkopen en die prijzen lagen toen hoog

De Rotterdamse politiek vindt dat Eneco wat uit te leggen heeft. "Waarom kan het niet anders?" vraagt het Rotterdamse raadslid voor Volt Imane Elfilali. "Juist nu veel mensen moeite hebben met het betalen van een hoge rekening."

Het prijsplafond is 1 januari ingegaan, waardoor miljoenen Nederlandse huishoudens de rekening fors zien dalen. Naar schatting bespaart een gemiddeld Nederlands gezin zo'n 2500 euro per jaar door dat plafond, maar het maandbedrag is dan nog steeds bijna 250 euro. Energie besparen blijft financieel lonen.

Bron:

<https://www.ad.nl/rotterdam/wie-boven-prijsplafond-komt-betaalt-bij-eneco-hoofdprijs-voor-stadswarmte-maar-overstappen-kan-niet~ab2f8670/>



▲ Het hoofdkantoor van Eneco in Rotterdam. © ADP / ADP

Wethouder doet oproep aan Eneco: 'Verlaag het tarief voor stadsverwarming'

Wethouder Chantal Zeegers (klimaat) doet een beroep op Eneco om het tarief voor stadsverwarming te verlagen. Wie boven het prijsplafond komt, betaalt 90,91 euro per gigajoule, meer dan het dubbele van verleden jaar. Eneco rekent als enige aanbieder het maximale tarief, maar overstappen kan niet.

Adrianne de Koning 11-01-23, 16:39

"Het tarief dat Eneco rekent voor stadsverwarming is hoog", reageert een woordvoerder op vragen. "Zeker als je het vergelijkt met tarieven die andere warmtebedrijven hebben vastgesteld. Wij vinden het belangrijk dat de energierekening voor Rotterdammers betaalbaar blijft." Vattenfall, die veel minder aansluitingen heeft, rekent vijftien euro minder.

Eerste keer in vele jaren maximale tarief

Het is voor de eerste keer in vele jaren dat Eneco het maximale tarief vraagt van wat mag. Eneco stelt dat bij gemiddeld verbruik van 28 gigajoule - ruim onder het prijsplafond - een Rotterdammer dit jaar 165 euro extra kwijt is. Maar wie bijvoorbeeld in een hoekwoning woont, verbruikt in het algemeen meer voor een warme douche en de verwarming.

Het hoge tarief gaat voor klanten boven het plafond van 37 gigajoule tellen. Kijkend naar het historische verbruik zou dat spelen bij 15 procent van alle aansluitingen. In totaal heeft Eneco 65.000 aansluitingen in Rotterdam, Capelle aan den IJssel en Lansingerland.

Toetsen aan afspraken met gemeente

De gemeente heeft bij de concessie van het warmtenet afspraken gemaakt over de tarieven. Er zijn verschillende overeenkomsten met verschillende afspraken. In de contracten wordt onder meer gesproken over het niet-meer-dan-andersprincipe. Dat betekent dat een inwoner met stadsverwarming niet meer mag betalen voor de verwarming en warm water dan een stadsgenoot die gas heeft.

Rotterdam zal nu toetsen of de tarieven van Eneco en Vattenfall overeenkomen met wat er is afgesproken. Zo niet, dan worden er vervolgstappen genomen.

We zouden liever een lager tarief vragen
Woordvoerder Eneco

Verdere afspraken kan de gemeente niet maken, zo stelt de woordvoerder, omdat de tarieven onder het landelijke Warmtenet vallen, waarbij de Autoriteit Consument en Markt jaarlijks een maximale prijs uitrekent. Eneco kiest exact dat tarief.

Waar het verschil met Vattenfall vandaan komt, kan Eneco niet uitleggen. "Wij kunnen alleen iets zeggen over de totstandkoming van onze eigen tarieven. We hebben de warmte voor dit jaar in de laatste maanden van 2022 moeten inkopen en die prijzen lagen hoog. Helaas, liever zouden we ook een lager tarief vragen", legde een Eneco-woordvoerder eerder uit.

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/wethouder-doet-oproep-aan-eneco-verlaag-het-tarief-voor-stadsverwarming~a9188fedf/>



Toezichthouder geeft energiebedrijven geen kans prijsplafond te foppen

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) gaat de controle op energiebedrijven scherp opvoeren om te voorkomen dat zij zich verrijken met de subsidie voor het prijsplafond. Energiebedrijven moeten tot op de cent onderbouwen waarom ze een bepaalde prijs rekenen.

Ton Voermans, Peet Vogels 22-12-22, 15:30 Laatste update: 22-12-22, 16:10

(...)

Bron: <https://www.ad.nl/economie/toezichthouder-geeft-energiebedrijven-geen-kans-prijsplafond-te-foppen~a77820d3/>



ACM onderzoekt administratie Eneco, Essent en Vattenfall voor controle op prijsplafond

De Autoriteit Consument & Markt heeft dinsdag de drie grote energiemaatschappijen bezocht om meer informatie te verkrijgen over de opbouw van hun energietarieven. De bezoeken zijn onderdeel van de aangescherpte controle van de toezichthouder op Eneco, Essent en Vattenfall vanwege het prijsplafond.

Bram Verbrugge 07-02-23, 11:11 Laatste update: 07-02-23, 14:30



▲ De Autoriteit Consument & Markt heeft dinsdag een bezoek gebracht aan de drie grote energiemaatschappijen. © ANP

ACM meldde vorige week dat het een onderzoek bij Eneco, Essent en Vattenfall was gestart om na de invoering van het prijsplafond te kunnen beoordelen of de tarieven van energieleveranciers niet onredelijk zijn. „We leggen zoals aangekondigd bedrijfsbezoeken af, gaan op locatie in gesprek en vragen informatie op. Dat onderzoek loopt, maar verder doen wij daar geen mededelingen over”, aldus Tjitte Mastenbroek, woordvoerder van de toezichthouder. “Van verdenkingen van strafbare feiten is geen sprake.”

De toezichthouder liet eerder al weten de **controle** op energiebedrijven scherp op te voeren om te voorkomen dat zij zich verrijken met de subsidie voor het prijsplafond. Energiebedrijven moeten tot op de cent onderbouwen waarom ze een bepaalde prijs rekenen.

Winst maken

Energiebedrijven mogen wel winst blijven maken, maar niet te veel. Grofweg mag een bedrijf de gemiddelde marge van de afgelopen vier jaar rekenen. Een bedrijf dat het heel goed deed en veel winst boekte, mag dat - gefinancierd door de staat - blijven doen. Een energiebedrijf dat niet zo best draaide mag niet op kosten van de overheid opeens wel torenhoge winsten boeken.

Volgens de ACM-woordvoerder vinden er jaarlijks 26.000 tariefswijzigingen plaats, waarvan er een aantal wordt gecontroleerd. “Al die tariefswijzigingen controleren is onmogelijk. Nu draaien we het om. We controleren alle tarieven van een leverancier, kijken hoe de tarieven worden bepaald en hoe de kosten worden verrekend. We verwachten in maart daar meer over te kunnen vertellen. We beginnen met de grootste drie energieleveranciers, omdat meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens daar klant is.”

Nieuwe klanten

De tarieven die leveranciers rekenen voor nieuwe klanten dalen en er zijn flinke verschillen tussen leveranciers. Dat bleek vorige week uit de Monitor Consumentenmarkt Energie van de ACM. Consumenten die op zoek zijn naar een goedkoper contract voor elektriciteit en gas kunnen dit

meestal niet goed vinden. De ACM stelde toen dat leveranciers transparanter moeten zijn over de tarieven die ze bij nieuwe klanten in rekening brengen. Bijvoorbeeld door alle tarieven op hun website te publiceren en bijvoorbeeld het meest aantrekkelijke tarief een prominente plaats te geven.

Maureen Veurman, woordvoerder Essent, bevestigt dat er een afspraak is voor een bezoek van de ACM: "Maar het woord inval dat eerder werd gebruikt is niet terecht. Dit betreft een aangekondigd bezoek waarin we bijpraten en informatie delen."

Ook Eneco en Vattenfall bevestigen het bezoek. Vattenfall reageert: "Wij heten de ACM van harte welkom en helpen hen graag de complexiteit van de huidige energiemarkt beter te begrijpen. Het is begrijpelijk dat consumenten zich zorgen maken. Uiteraard wordt hier al goed op toegezien. Maar omdat de markt in deze crisis complexer is geworden, vinden wij het prima dat ACM nu verdiepende vragen stelt."

Heb jij tips over dit onderwerp of wil je een misstand melden? Dan kun je ons een berichtje sturen via Signal of WhatsApp op: [+31615377185](tel:+31615377185). Je kunt ook mailen naar tips@ad.nl. Via al deze kanalen kun je ons [tippen](#). Je gegevens nemen we in vertrouwen in behandeling volgens ons [privacystatement](#).

Bron: <https://www.ad.nl/economie/acm-doorzoekt-administratie-eneco-essent-en-vattenfall-voor-controle-op-prijsplafond~ad27ee6e/>



Het prijsplafond exact berekend: dit mag je per maand verbruiken (en ja dit is verschillend)
Hulpartikel 01-02-2023



Voor komend jaar heeft het kabinet een energieplafond ingesteld. Hierdoor is er een maximumbedrag dat huishoudens betalen voor gas en elektriciteit. Voor gas is dit 1,45 euro per m³, terwijl je per KWh stroom maximaal 0,40 euro gaat betalen.

Belangrijk om te weten: er is een maximum gesteld aan het verbruik waarvoor het prijsplafond geldt. Dit is 2900 KWh elektriciteit en 1200 m³ gas per huishouden. Hierbij wordt gekeken naar wanneer je jaarafrekening is. Dit is afhankelijk van wanneer jij je contract heb afgesloten. Is dit bijvoorbeeld op 1 april 2022 geweest? Dan is jouw jaarafrekening waarschijnlijk op 1 april 2023.

Hoe ziet het prijsplafond eruit?

Is je eindafrekening op 1 april? Dan is er een voor jou een plafond over de eerste drie maanden (januari, februari en maart) en een nieuw plafond voor de maanden die volgen. Zo kan het zijn dat je in 2023 in totaal binnen het prijsplafond blijft, maar je door de verdeling in een van de periodes er toch boven komt.

Dagvolumes en berekening

Stel jouw jaarafrekening is inderdaad op 1 april, dan zou je wellicht denken dat je precies een kwart (drie maanden) van het prijsplafond zou mogen verbruiken. Dit is niet zo! Omdat het gasverbruik van de meeste huishoudens niet evenredig verdeeld is - en er bijvoorbeeld in de eerste maanden meer wordt gestookt - werkt het prijsplafond met zogeheten dagvolumes. Hierdoor mag je een grotere hoeveelheid verbruiken in de eerste en laatste maanden van het jaar en dus minder in de maanden ertussen.

Jaarafrekening

Niet iedereen heeft op hetzelfde moment de jaarafrekening, dat is afhankelijk van wanneer het contract is afgesloten. Toch wil je weten hoeveel je voor- en na de jaarafrekening kunt verbruiken. Daarom heeft Radar een overzicht gemaakt met hoeveel je in welke maand kunt verbruiken en wat er overblijft voor de rest van de maanden.

Een kleine uitleg van de termen van de berekening:

'Welk gebruik staat voor deze maand?' De Rijksoverheid heeft per dag een standaardhoeveelheid gebruik opgemaakt, waarmee ook het maandverbruik berekend kan worden. Dit is een advies voor deze maand, maar uiteindelijk gaat het bij de jaarafrekening om het gebruik voor- en na de periode van het contract. Wel is het een handig hulpmiddel om te kijken wat passend is voor de maand waar je in zit.

'Wat kan ik verbruiken van begin van het jaar t/m eind van deze maand?' (anders gezegd: wat kan ik deze maand verbruiken?). Stel je hebt op 1 april je jaarrekening, dan is het belangrijk om te weten wat je tot die periode mag hebben verbruikt voor het prijsplafond. Dit getal hebben wij per (eind) van de maand berekend.

'Wat kan ik nog gebruiken tot einde van het jaar' (anders gezegd: Wat kan ik nog gebruiken tot einde van het jaar als mijn eindafrekening op 1^{ste} dag volgende maand is?). Dit is een zelfde soort berekening, maar dan de andere kant op. Stel je hebt op 1 april je jaarrekening, dan is het belangrijk om te weten wat je na die periode nog mag gebruiken om onder prijsplafond te vallen.

Welk gebruik staat voor deze maand?	Wat kan ik deze maand verbruiken?	Wat kan ik nog gebruiken tot einde van het jaar als mijn eindafrekening op 1 ^{ste} dag volgende maand is?
Januari		
339,5 KWH en 221,15 m ³ gas	339,5 KWH en 221,15 m ³ gas, het is immers de eerste maand van het jaar	2560,5 KWH en 978,85 m ³ gas
Februari		
280,01 KWH en 188,01 m ³ gas	619,5 KWH en 409,16 m ³ gas	2280,50 KWH en 790,83 m ³ gas
Maart		
267,35 KWH en 158,6 m ³ gas	886,87 KWH en 567,78 m ³ gas	2013,13KWH en 632,22 m ³ gas
April		
207,2 KWH en 85,72 m ³ gas	1094,07 KWH en 653,5 m ³ gas	1805,93 KWH en 546,5 m ³ gas
Mei		
181,14 KWH en 34,9 m ³ gas	1275,21 KWH en 688,39 m ³ gas	1624,79 KWH en 511,61 m ³ gas
Juni		
159,3 KWH en 18,74 m ³ gas	1434,51 KWH en 707,13 m ³ gas	1465,49 KWH en 492,87 m ³ gas
Juli		
160,97 KWH en 17,17 m ³ gas	1595,48 KWH 724,3 m ³	1304,52 KWH 475,7 m ³ gas
Augustus		
176,32 KWH en 17,3 m ³ gas	1771,8 KWH en 741,6 m ³ gas	1128,2 KWH en 458,4 m ³ gas
September		
199,23 KWH en 24,26 m ³ gas	1971,04 KWH en 765,86 m ³ gas	928,96 KWH en 434,14 m ³ gas
Oktober		
266,45 KWH en 80,87 m ³ gas	2237,45 KWH en 846,73 m ³ gas	662,55 KWH en 353,27 m ³ gas
November		
306,22 KWH en 146,71 m ³ gas	2543,67 KWH en 993,44 m ³ gas	356,33 KWH en 206,56 m ³ gas
December		
356,33 KWH 206,56 m ³ gas	Het prijsplafond, dus 2900KWH en 1200 m ³ gas	Nvt, het jaar is dan voorbij

Bron:

<https://radar.avrotros.nl/hulp-tips/hulpartikelen/item/het-prijsplafond-exact-berekend-dit-mag-je-per-maand-verbruiken-en-ja-dit-is-verschillend/>



Gegoochel met energielabels zet huurders in de kou
Fragment 13-02-2023



Link: <https://radar.avrotros.nl/embed/10379/> (14:05)

Een tochtig huis huren van een woningcorporatie die niet wil isoleren, omdat het huis op papier een goed energielabel heeft. Het overkomt bewoners van een jaren zestig flat uit Amstelveen. Meer dan een jaar geleden benaderden zij Radar want ze hadden het koud en zaten met kleedjes om in hun woonkamer, omdat ze de energierekening vreesden.

Meerdere keren klaagden zij bij woningbouwvereniging Eigen Haard dat het label (A, B en C) niet kon kloppen, maar daar kregen ze nul op het rekest. Daarom kwam Radar in actie en stuurden wij een energie-expert naar de appartementen.

Energielabels blijken veel te rooskleurig

De onafhankelijke energiedeskundige die Radar inschakelde onderzocht drie appartementen in Amstelveen die in 2020 een energielabel aangemeten kregen. Toen golden nog andere regels voor de prestatienorm en kwamen de huizen heel energiezuinig uit de check. Op papier wonen de bewoners van de Ambrosiuslaan dus in een goed geïsoleerde woning, maar de praktijk is anders. 'Dit kan onmogelijk A zijn', zegt een bewoner. 'We stoken voor de hemel, hebben dubbel glas uit de jaren tachtig en enorme raampartijen'. Wat blijkt? De twee huizen met een A-label zakken in de herkeuring door de energiedeskundige naar een C- en een D-label. Een huis met een B-label boven ongeïsoleerde garageboxen komt uit op een G.

Wij zijn de hele dag thuis. Als we de hele dag zouden stoken, dat is financieel niet te betalen.

Bewoner Amstelveen

Woningbouwvereniging Eigen Haard laat in een reactie weten te focussen op de huizen met een laag energielabel. En omdat de huizen in Amstelveen op papier een goed label hebben, moeten de bewoners wachten op een herkeuring. Dat betekent dat hun huur verhoogd mag worden, ze een hoge energierekening hebben en niet verduurzaamd gaan worden tot hun energielabel verloopt. Dat is in 2030. Of tot er gepland onderhoud op de agenda staat. 'Dat staat nu gepland voor over vijf jaar', zegt een woordvoerder van de corporatie.

Sinds 2021 gelden de 'nieuwe' energielabels. De rekenmethodiek is veranderd waardoor er nu twijfels zijn over de juistheid van energielabels uitgegeven voor 2021. Een nieuw label laten maken, of een second opinion laten doen kost nu tussen de 200 en 300 euro.

Veel huishoudens kennen energiearmoede

TNO publiceerde onlangs een rapport over energiearmoede. Er zijn nu ruim 600.000 huishoudens in Nederland met een laag inkomen die een hoge energierekening en/of een slecht geïsoleerde woning hebben. Bijna 70% van de mensen in energiearmoede woont in een sociale huurwoning.

De overheid heeft besloten dat iedereen vanaf 2050 volledig energieneutraal moet wonen. Vooruitlopend daarop mogen huurwoningen met een energielabel E, F of G vanaf 2030 niet meer verhuurd worden. Om die in sneltreinvaart te kunnen verduurzamen heeft de overheid de verhuurdersheffing tijdelijk afgeschaft, zodat op verduurzaming ingezet kan worden bij woningcorporaties.

'Ik woon er sinds 1982, toen zaten we in F, in 1987 zijn deze ramen gekomen met dubbelglas.

Nu ben ik van F naar C gegaan, ik heb niet eens een tochtstrip gehad van ze'.

Bewoner Amstelveen

Omdat de focus van verduurzaming op huizen met een E, F en G label ligt, komen huurders met een 'goed label' onderaan de isolatie-lijst. Dit terwijl Radar na een oproep bijna 200 klachten kreeg van huurders die denken dat hun label van A, B of C helemaal niet klopt, en veel lager zou moeten zijn.

Reactie Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) laat in een reactie weten dat wanneer een huurder twijfels heeft over de correctheid van een energielabel, deze contact kan opnemen met de verhuurder. De verhuurder kan achtereenvolgens naar de energieadviseur, certificaathouder en certificerende instelling stappen. Indien de verhuurder niet meewerkt kan de huurder met twijfels over het energielabel in relatie tot de huurprijs bij de huurcommissie terecht. De Jonge is een pilot met de huurcommissie gestart waardoor de drempel lager wordt om twijfels aan te kaarten en de huurcommissie een onafhankelijke expert inschakelt.

Bewoners van de flat in Amstelveen hebben al deze stappen doorlopen voordat zij bij Radar aanklopten. Zij kregen overal geen reactie en niemand wilde zich eraan wagen om het label opnieuw te laten vaststellen. Verschuilen woningbouwverenigingen zich op deze manier achter de oude energielabels? Maarten de Haan, D66-raadslid in Amstelveen is kritisch op deze gang van zaken. Zijn partij wil (sociale) huurders helpen met het bepalen van de juiste energielabels voor hun woning. Mensen die twijfels hebben over de betrouwbaarheid van energielabels horen zonder (hoge) kosten een second opinion te kunnen opvragen. In de Radar uitzending van 13 februari is hij te gast om hierover te praten.

Klopt jouw energielabel wel?

Twijfel jij of je energielabel wel klopt en woon je in een sociale huurwoning? Dan komt Radar graag met je in contact voor een televisie-item. Vul [het formulier in op onze website](#), zodat wij contact op kunnen nemen.

Hoe werkt een energielabel?

Je krijgt het energielabel van de energieadviseur die de kenmerken van jouw woning heeft opgenomen. Het energielabel voor woningen loopt van A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig). Het geeft aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. In het energielabel staat nog veel meer informatie die je goed kunt gebruiken om je woning te verbeteren. Huurders kunnen vanaf de zomer van 2023 hun energielabel inzien via MijnOverheid.

Bron: <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/gegoochel-met-energielabels-zet-huurders-in-de-kou/>
(inclusief 80 forumreacties) (update layout vd tabel)

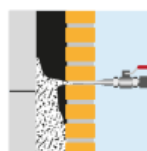
Vernieuwd energielabel woningen en gebouwen

Nederland heeft een ambitieus klimaatakkoord. Om opwarming van de aarde te beperken, moet de uitstoot van broeikasgassen fors omlaag. Energiezuinige gebouwen helpen hierbij! Daarom bestaat het energielabel.

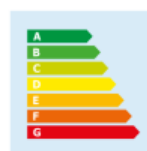
Het label laat zien hoe energiezuinig een gebouw is én welke verbetermogelijkheden er zijn. Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe manier om dit te bepalen met een vernieuwd energielabel.



Bij aanvraag van een energielabel komt een vakbekwame energieadviseur langs om een nauwkeurige opname te doen.



Het energielabel geeft adviezen om de energieprestatie te verbeteren.



Het energielabel geeft een lettercategorie (A t/m G). De letter is gekoppeld aan het primair fossiel energiegebruik. A is laag gebruik, G is hoog gebruik.



Voor woningbouw is de categorie A uitgebreid met A+, A++ en A+++. Bij utiliteitsbouw is het aantal plusjes bij A uitgebreid tot vijf.

Zó werkt het

De energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld met de nieuwe bepalingmethode NTA8800. De methode is gebaseerd op de Europese CEN-normen.



Deze methode is geschikt voor alle typen gebouwen: bestaande bouw, nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw.

Een gebouw scoort op drie samenhangende indicatoren:



Energiebehoefte in kWh per m² per jaar; hoeveel energie is er nodig voor een comfortabel binnenklimaat?



Primair fossiel energiegebruik in kWh per m² per jaar; hoe goed presteren de installaties in het gebouw, zoals de verwarming?



Aandeel hernieuwbare energie; hoeveel procent van de energie komt van natuurlijke bronnen zoals wind en zon?



Bij woningen wordt ook het risico op te hoge binnentemperaturen in de zomermaanden bepaald.

Dit zijn de voordelen



De nieuwe bepalingmethode geeft meer uitgebreid en gedetailleerd inzicht in de energieprestatie van een gebouw.



De methode sluit aan bij de Trias Energetica: beperken van energieverbruik, zoveel mogelijk hernieuwbare energie en (zo nodig) efficiënt benutten van fossiele energie.



Eén methode voor alle typen gebouwen is overzichtelijk en minder complex.



Een gebouwopname door een vakbekwame energieadviseur leidt tot een nauwkeurig beeld van de situatie.



De gebouw eigenaar ontvangt concrete en gerichte verbeteradviezen om de energieprestatie en het comfort van het gebouw te verbeteren.



De methode en het vernieuwde label sluiten goed aan bij actuele en toekomstige technieken die bijdragen aan de energiezuinigheid.

Vanaf 2021

De nieuwe bepalingmethode met vernieuwd energielabel gaat in per 1 januari 2021.

Een geregistreerd energielabel is 10 jaar geldig.

Labels die vóór 1 januari 2021 zijn geregistreerd, blijven ook 10 jaar geldig.

Wanneer een energielabel?

- ✓ Altijd bij nieuwbouw
- ✓ Altijd bij transactiemomenten voor bestaande bouw



Nieuw energielabel voor gebouwen per 1 januari 2021

Nieuwsbericht | 18-12-2020 | 11:20

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuw energielabel voor gebouwen. Dit label geeft beter inzicht in de energiezuinigheid van het gebouw. De energielabelletter blijft bestaan, maar de methode hoe dit wordt bepaald verandert. Het nieuwe energielabel geldt voor alle gebouwen, zowel nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw als utiliteitsbouw. Daarmee komt de methodiek van het vereenvoudigd energielabel (VEL) en de Energie-index (EI) te vervallen.

Het zelf online aanvragen van een vereenvoudigd energielabel is op 1 januari niet meer mogelijk. Voor het bepalen van het nieuwe energielabel komt een energieadviseur aan huis. Energielabels blijven 10 jaar geldig vanaf registratiedatum, ook energielabels die zijn geregistreerd voor 1 januari 2021.

Minister Ollongren: "Voor potentiële kopers en huurders is het belangrijk te weten hoe energiezuinig een woning is. Het nieuwe energielabel is betrouwbaarder, nauwkeuriger en bruikbaar. Hiermee hebben zij direct inzicht in welke stappen zij kunnen zetten om hun woning te verduurzamen, het energiegebruik naar beneden te brengen en het wooncomfort te vergroten." Sinds 2008 is een energielabel verplicht bij oplevering, verkoop en verhuur van een woning. Per 1 januari 2021 verandert het energielabel en de methode hoe het label bepaald wordt, in lijn met de herziening van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. De nieuwe bepalingmethode (NTA 8800) heeft een nieuwe indicator voor de energieprestatie (in kWh/m² per jaar). Alle huidige methoden en indicatoren vervallen daardoor. Dit betekent dat woningeigenaren vanaf 1 januari voor een aanvraag van het energielabel een afspraak moeten maken met een vakbekwaam energieadviseur. Die komt langs, neemt de woning op en berekent hoeveel energie er nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en koeling van de woning en stelt een energielabelletter vast. De energielabelletter moet in de verkoop- of verhuuradvertentie worden vermeld. In het bijbehorende afschrift van het nieuwe energielabel staat vervolgens hoe de isolatie en installaties scoren en wat de verbetermogelijkheden zijn. Hiermee zorgt het energielabel voor meer bewustwording en is het een stimulans voor verduurzaming, en daarmee voor energiebesparing en CO₂-reductie. Energielabels blijven 10 jaar geldig vanaf registratiedatum, ook energielabels die zijn geregistreerd voor 1 januari 2021.

Het nieuwe energielabel brengt meer kosten met zich mee. Naar verwachting ligt dat bedrag op gemiddeld €100 voor appartementen en €190 voor eengezinswoningen, afhankelijk van het type woning, de beschikbare informatie en de tijd die een adviseur nodig heeft om de woning op te nemen. De prijsontwikkeling van het nieuwe energielabel wordt in 2021 gemonitord en er worden mogelijkheden verkend om de kosten te drukken. Zo wordt nader onderzocht of het nieuwe energielabel digitaal of met ondersteuning van een energieadviseur op afstand aangevraagd kan worden.

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/nieuws/2020/12/18/nieuw-energielabel-voor-gebouwen-per-1-januari-2021>

Link: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-3825cb01-71ad-4741-9ad6-f2d74b52efea/pdf>

Deze woning heeft energielabel **A+++**



Isolatie			
1	Gevels	++	
2	Gevelpanelen	n.v.t.	
3	Daken	n.v.t.	
4	Vloeren	++	
5	Ramen	++	
6	Buitendeuren	n.v.t.	

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	Warmtepomp	nee ja	
8	Warm water	Boosterwarmtepomp	nee ja	
9	Zonneboiler	Aanwezig	nee ja	
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja	
11	Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.	
12	Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



59,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Voorbeeldstraat 18
1234 AB Voorbeeldstad
BAG-ID: 0244010000004485

Detailaanduiding

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag

Bouwjaar 2020
Compactheid 1,39
Vloeroppervlakte 75 m²



Opnamedetails

Naam

Pieter Hendrik van Leeuwardingen

Examennummer

99999

Certificaathouder

Janssen-De Vries Energielabelcertificaten B.V.

Inschrijfnnummer

123.45.678

KvK-nummer

12345678

Certificerende instelling

Energie labelcertificerende instelling b.v.

Soort opname

Detailopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 33,77 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 7,92 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

33,77 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 35,78 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 63 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 59,1%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspel 2020

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€80	€80	€75	€70	€60	€50	€45	€40	€40	€35	€35
Gemiddeld	€115	€110	€110	€100	€90	€80	€70	€70	€65	€60	€60
Hoog	€165	€150	€145	€140	€130	€115	€105	€100	€95	€90	€85

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningsisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ($R_c 6 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost

Opp. 0 6 R_c
12,5 m² 4,7

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
16,0 m² 4,7

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m^2K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_c
77,2 m^2			3,7

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_g -waarde. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie is. HR++-glas en triple-glas hebben een lage U_g -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_g van 1 W/m^2K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_g -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_g -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost				Zuidwest			
Opp.	0	7	U _W	Opp.	0	7	U _W
2,8 m ²			1,5	5,6 m ²			1,5
2,8 m ²			1,5	3,3 m ²			1,5
2,8 m ²			1,5				
1,7 m ²			1,5				
1,4 m ²			1,5				
1,4 m ²			1,5				

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgerelateerde roosters of een ventilatie-unit met warmterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
Warmtepomp	75,0 m ²

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Boosterwarmtepomp	Niet aanwezig

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

9 Zonneboiler

In onderstaand overzicht staat hoe groot het collectoroppervlak is van het zonneboilersysteem van uw woning. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte kan worden opgevangen. De oriëntatie van de zonnecollector heeft ook invloed op de hoeveelheid zonnewarmte die wordt opgevangen. Een zuid-oriëntatie heeft daarbij de hoogste opbrengst.

Oriëntatie	Oppervlakte
Zuidwest	3,5 m ²

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Balansventilatie	Ja	Nee	75,0 m ²

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen**Aangesloten oppervlakte**

Geen koeling

n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen**Oriëntatie****Oppervlakte**

560 Wp

Zuidwest

3,5 m²**Disclaimer**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



Factsheet Belangrijkste verklaringen energielabelverschuivingen – woningen

Wijzigingen energielabels woningen per 1 januari 2021

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Dit wordt uitgedrukt met een energielabel-letter (A++++ t/m G). Daarnaast geeft het energielabel aan welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. Vanaf 1 januari 2021 wordt hiervoor een nieuwe rekenmethode gebruikt. Het komt voor dat er na 1 januari 2021 een energielabel is geregistreerd van een woning die al eerder een energielabel had. In ongeveer de helft van de gevallen zal de energielabel-letter van deze energielabels hetzelfde zijn, en van de andere helft zal de afwijking vaak hooguit 1 labelklasse zijn. Het komt dus voor dat de energielabel-letter van het nieuwe energielabel afwijkt van het oude energielabel. Deze factsheet helpt om te begrijpen waardoor deze verschillen kunnen ontstaan.

Verklaringen energielabelverschuivingen

In de praktijk kunnen labelverschuivingen optreden. Hiervoor zijn twee hoofdverklaringen aan te wijzen, namelijk:

1. Aanpassingen aan de woning:

Een energielabel is een momentopname met een geldigheidsduur van 10 jaar. Het kan voorkomen dat er in de loop van de jaren aanpassingen aan de woning gedaan zijn, die er toe leiden dat het energielabel wijzigt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het maken van een aanbouw, het plaatsen van dakramen en andere verbouwingen etc. Maar het is ook mogelijk dat er energiebesparende maatregelen getroffen zijn, zoals het aanbrengen van isolatie, het vervangen van de CV-ketel of het plaatsen van zonnepanelen. Dat zijn allemaal ingrepen die effect (kunnen) hebben op de energielabelklasse van de woning. En deze zaken kunnen er toe leiden dat het energielabel beter of slechter wordt.

2. Wijziging van de rekenmethode:

Een andere verklaring ligt in de gewijzigde rekenmethode. De manier waarop het energielabel bepaald wordt, is met ingang van 1 januari 2021 veranderd. De reden hiervoor is dat er in Europa regels ontwikkeld zijn waar de rekenmethode voor energielabels aan moet voldoen. Het gevolg is dat het in sommige situaties voorkomt dat, ook al is er niets veranderd aan de woning, er toch sprake is van een labelklasseverschuiving. In onderstaande tabel staan een aantal situaties waarvan bekend is dat er een grotere kans is dat er een labelverschuiving plaatsvindt. Onder de tabel vindt u een toelichting op deze situaties.

Compacte woning (zoals tussenwoning of appartement in midden van woongebouw)		Grotere kans op verbetering van het label
Waardering elektriciteit: woningen met een elektrische warmtepomp		
Woningen aangesloten op warmtenetten		
Kleine woning (<40 m ²)		Grotere kans op verslechtering van het label
Waardering elektriciteit: woningen met zonnepanelen		
Natuurlijk ventilatiesysteem in de woning		

Compacte woning: grotere kans op beter energielabel

Er zijn heel veel verschillende woningsoorten. Tussenwoningen, hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen, etc. Deze woningen hebben allemaal een verschillende mate van compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren, en verliest daardoor minder energie. Een tussenwoning is compacter dan een hoekwoning of een vrijstaande woning. In de nieuwe rekenmethode wordt rekening gehouden met de compactheid van de woning. En is er bij compacte woningen, zoals een tussenwoning of een appartement in het midden van een appartementengebouw een grotere kans op een beter energielabel dan bij een (niet compacte) vrijstaande woning.

Kleine woning (< 40 m²): grotere kans op een slechter energielabel

Hoe klein een woning ook is, er woont altijd ten minste één persoon. In de nieuwe rekenmethode wordt hier beter rekening mee gehouden. Dat betekent dat er bij een hele kleine woning, in vergelijking met de oude methode, wat meer energie nodig is om de woning van verwarming en warm tapwater te voorzien. Hierdoor hebben woningen met een klein gebruiksoppervlakte een grotere kans op een slechter label.

Waardering elektriciteit: positief en negatief effect

In de afgelopen jaren is er in Nederland flink geïnvesteerd in het verduurzamen van het elektriciteitsnet: er zijn veel windparken en zonneparken aangelegd. Het gevolg hiervan is dat de grijze stroom die uit het stopcontact komt, een beetje 'groener' geworden is. In de rekenmethode van het energielabel is dit effect meegenomen: het maken van 1 kWh elektriciteit kost in de nieuwe methode minder fossiele energie dan in de oude methode.

Het directe gevolg hiervan is dat een elektrische warmtepomp in de nieuwe rekenmethode minder fossiele energie verbruikt en dus de kans op een beter energielabel groter is. Het voordeel dat we hebben bij de elektrische warmtepomp pakt bij zonnepanelen die op een woning liggen juist andersom uit. Als er veel zonnepanelen op de woning liggen, kan dus het nieuwe energielabel achteruit gaan.

Natuurlijke ventilatie: grotere kans op slechter energielabel

Voor een gezond binnenklimaat is het nodig om goed te ventileren. Dat kan op verschillende manieren: er zijn natuurlijke ventilatiesystemen die werken met roosters en raampjes die handmatig open gezet moeten worden, maar er zijn ook moderne automatische ventilatiesystemen die zelfs warmte weer terugwinnen. In de nieuwe rekenmethode is de manier waarop al deze verschillende ventilatiesystemen beoordeeld worden gewijzigd. Uit berekeningen blijkt dat met name woningen die een natuurlijk ventilatiesysteem via ramen en roosters hebben, een grotere kans hebben om in de nieuwe methode een slechter energielabel te krijgen.

Warmtelevering: grotere kans op een beter energielabel

Tot slot staan we nog even stil bij woningen die aangesloten zijn op warmtenetten. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Er zijn diverse dorpen en steden in Nederland waar een warmtenet ligt. Uit berekeningen is gebleken dat bij deze woningen de kans wat hoger is dat de woning in de nieuwe rekenmethode op een beter energielabel uitkomt. Dit komt doordat de waardering van tapwater bij warmtelevering nu beter bij de praktijk aansluit en daarmee vaker beter gewaardeerd wordt.

Overige aspecten

De hierboven genoemde situaties kunnen leiden tot een labelklasseverbetering of -verslechtering die verklaard wordt door de overstap naar de nieuwe rekenmethodiek. Maar we moeten hierbij meteen een kanttekening plaatsen: de opsomming is niet volledig. Doordat iedere woning uniek is, is het voor iedere woning mogelijk dat er een (kleine) verschuiving optreedt. En soms leidt dat tot een labelklasseverschuiving.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag

Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag

T +31 (0) 88 042 42 42

[Contact](#)

www.rvo.nl

Publicatienummer: RVO-011-2023/FS-DUZA



Rijksoverheid

Energielabel geeft nu ook aan of woning goed genoeg is geïsoleerd voor verwarmen zonder aardgas
Nieuwsbericht | 01-08-2021 | 07:00

Vanaf 1 augustus staat op alle nieuwe energielabels vermeld of de isolatie van de woning voldoet aan de 'Standaard voor isolatie'. Is dat het geval, dan is de woning klaar voor een toekomst zonder aardgas. De 'Standaard voor isolatie' geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd. In veel gevallen kan de woning daarmee aangesloten worden op een warmtepomp of een warmtenet. Met de aanduiding op het label zien potentiële kopers in hoeverre verbeteringen nog nodig zijn aan de woning voor verwarming zonder aardgas. Zo kunnen zij hier bij de aankoop en financiering rekening mee houden.

Standaard voor woningisolatie

De Standaard voor woningisolatie is eerder dit jaar door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties [gepresenteerd](#). Door de Standaard nu ook prominent op het energielabel te presenteren, wil de minister woningeigenaren handvatten geven om hun huis goed te isoleren. Zodat ze zich zo kunnen voorbereiden op een toekomst zonder aardgas.

De Standaard voor woningisolatie staat vanaf 1 augustus op alle nieuwe energielabels. Vanaf 1 september kunnen huiseigenaren hun labels die tussen 1 januari en 1 augustus zijn geregistreerd, inclusief vermelding downloaden van MijnOverheid.

Klimaatakkoord

Zowel de Standaard voor woningisolatie als de aanduiding daarvan op het energielabel vloeien voort uit het [Klimaatakkoord](#). Daarin is afgesproken om 1,5 miljoen woningen voor 2030 te verduurzamen en consumenten daarbij zoveel mogelijk op weg te helpen.

Warmteverlies van woningen

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat verlies klein. Voldoet de woning aan de 'Standaard', dan is de woning in veel gevallen qua isolatie, kierdichting en ventilatie klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening. Ook zijn er in de meeste gevallen geen ingrijpende aanpassingen aan de verwarming meer nodig.

Verskil in bouwkundige kenmerken

De Standaard houdt rekening met de bouwkundige kenmerken van de woning. Woningen van voor 1945 hebben bijvoorbeeld vaak geen spouwmuur. De Standaard is voor deze woningen daarom minder strikt, dan voor woningen met een bouwjaar van na 1945.

Het isoleren naar de Standaard van woningen gebouwd na 1945 zorgt ervoor dat zij geschikt zijn voor aansluiting op een duurzame warmtebron met lagere aanbodtemperatuur (50 graden). Woningen gebouwd voor 1945 die voldoen aan de Standaard, kunnen worden aangesloten op een warmtebron met minimaal een aanbodtemperatuur van 70 graden.

Streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen

Naast een Standaard voor de gehele woning zijn er ook streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen. Deze streefwaarden zijn bedoeld om een toekomstvast referentie te geven voor een enkel bouwdeel, zoals dak, vloer of ramen. Isoleren van een bouwdeel naar deze streefwaarde zorgt ervoor dat dit bouwdeel voldoende is geïsoleerd en in de toekomst niet nog een keer geïsoleerd hoeft te worden. Als alle bouwdelen geïsoleerd worden tot de streefwaarde, is de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gehaald. Ook die streefwaarden staan op het energielabel.

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen/nieuws/2021/08/01/energielabel-standaard-voor-woningisolatie>



Rijksoverheid

Standaard voor woningisolatie

Nieuwsbericht | 18-03-2021 | 15:20

In een brief aan de Tweede Kamer heeft de minister van BZK de standaard voor woningenisolatie gepresenteerd. Deze standaard geeft aan wanneer de woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden. De standaard vloeit voort uit het Klimaatakkoord en is opgesteld door een commissie met een brede vertegenwoordiging van betrokken partijen, zoals de VNG, Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond.

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd. Voorbeelden zijn verwarming met elektrische warmtepompen of met lage temperatuur warmtenetten op basis van aquathermie of geothermie.

De standaard voor woningisolatie is toekomstvast, in die zin dat de betreffende woning later niet nogmaals geïsoleerd hoeft te worden en ingrijpende aanpassing van de radiatoren bij overschakeling op alternatieven voor aardgas zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Ook geeft de standaard inzicht in de mate van ventilatie, die nog nodig is in de woning. Zo kunnen woningeigenaren en verhuurders hun woningen voorbereiden op de toekomst, waarin verwarming zonder aardgas in de gebouwde omgeving de norm zal zijn.

De standaard houdt rekening met de bouwkundige kenmerken van de woning. Woningen van voor 1945 hebben bijvoorbeeld veelal geen spouwmuur. De standaard is voor deze woningen is daarom minder strikt dan voor woningen met een bouwjaar van na 1945.

Op het energielabel zal de standaard een plek krijgen, zodat potentiële kopers bij de aankoop en financiering van de woning rekening kunnen houden met de werkzaamheden die mogelijk nog aan de woning moeten plaatsvinden om deze geschikt te maken voor verwarming zonder aardgas.

Door brede toepassing van deze standaard bij verbouwingen en verduurzaming kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het halen van de klimaatdoelen en de afgesproken CO₂-reductie in de gebouwde omgeving voor 2030 en 2050. Ook draagt de toepassing van de standaard bij aan het verlagen van de energierekening en het ruimtebeslag voor duurzame energieopwekking. Goed geïsoleerde woningen hebben immers minder energie nodig.

Naast een standaard voor de gehele woning zijn er ook streefwaarden voor afzonderlijke bouwdelen ontwikkeld. Deze streefwaarden zijn bedoeld om een 'toekomstvast' referentie te geven voor een enkel bouwdeel zoals dak, vloer of ramen. Isoleren van een bouwdeel naar deze streefwaarde zorgt ervoor dat dit bouwdeel afdoende is geïsoleerd en bij aansluiting op een alternatieve warmtebron niet meer hoeft te worden aangepakt.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/03/18/standaard-voor-woningisolatie>



Rijksoverheid

Kamerbrief planning energielabel huurders en voortgang digitaal aanvragen energielabel
Kamerstuk | 21-06-2022

Minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) informeert de Tweede Kamer over de planning voor de betere beschikbaarheid van het afschrift van het energielabel voor huurders. Ook deelt de minister de stand van zaken van de acties voor het digitaal aanvragen van het energielabel.

Bron:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/06/21/kamerbrief-planning-energielabel-huurders-en-voortgang-digitaal-aanvragen-energielabel>





> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal

Postbus 20018

2500 EA Den Haag

DGVenB
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000234726

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 21 juni 2022
Betreft Het energielabel voor huurders en de acties n.a.v. het
amendement

Middels deze brief informeer ik uw Kamer over de planning met betrekking tot de
betere beschikbaarheid van het afschrift van het energielabel voor huurders en de
stand van zaken van de acties naar aanleiding van het amendement
Koerhuis/Terpstra. Daarmee geef ik uitwerking aan de toezeggingen in de brief
van 12 november jongstleden.¹

Beschikbaarheid van het energielabel voor huurders

In de Kamerbrief van 12 november is toegezegd uw Kamer te informeren over het
vergroten van het inzicht van de huurder in het afschrift van het energielabel. Ik
heb verschillende oplossingsvarianten verder uitgewerkt, inclusief AVG-
vraagstukken en juridische consequenties. Na zorgvuldige afweging heb ik
besloten dat het de beste oplossing is om het afschrift van het energielabel ook
voor huurders beschikbaar te stellen op Mijn.overheid.nl, zoals dit mogelijk is voor
woningeigenaren.

Op dit moment wordt het (afschrift van het) energielabel zekerheidshalve
beschouwd als een persoonsgegeven van de gebouweigenaar. Het energielabel
bevat in beginsel alleen informatie over een gebouw, maar zou van invloed
kunnen zijn op de waarde van het onroerend goed en daarmee het vermogen van
een natuurlijk persoon. Daarnaast staan op het afschrift van het energielabel
persoonsgegevens van de energieadviseur. Dat betekent dat de verwerking van
de energielabels dient te voldoen aan de privacyregelgeving, in het bijzonder de
AVG.

Het beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel aan de huurder
(ingeschrevene) draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van de
EPBD: het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen. Op grond van de
EPBD, zoals geïmplementeerd in het Besluit energieprestatie gebouwen, moeten
huurders het energielabel bij aanvang van de huurovereenkomst ontvangen. Er is
echter gebleken dat dat niet in alle gevallen gebeurt en dat huurders weinig
handelingsperspectief hebben om alsnog aan het energielabel te komen. Het

¹ Kamerstuk 30 196, nr. 771

beschikbaar stellen van het label aan ingeschrevenen² is noodzakelijk om te verzekeren dat huurders het label kunnen raadplegen wat betreft de verbetermogelijkheden en daarmee aan de volle werking van de EPBD. Daarom ben ik tot de conclusie gekomen dat het beschikbaar stellen van het energielabel aan ingeschrevenen noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang, namelijk de bevordering van de energieprestatie van gebouwen en dat er dus geen aanvullende wettelijke grondslag nodig is voor het beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel op MijnOverheid. Dit betekent dat Logius aan de slag kan met het inbouwen van deze mogelijkheid in MijnOverheid. Huurders hebben het onderdeel 'kadastrale gegevens' niet in MijnOverheid, waardoor MijnOverheid op dit punt moet worden aangepast. Deze aanpassingen zullen nog dit jaar worden opgepakt en naar verwachting medio 2023 gereed zijn. In de uitwerking wordt meegenomen of middels herprioritering de realisatiedatum naar voren gehaald kan worden.

Dit betekent dat na ontsluiting van het afschrift van het energielabel via MijnOverheid door alle ingeschrevenen op een adres te allen tijde het energielabel geraadpleegd kan worden, ook wanneer deze tijdens het huurcontract wijzigt. Ik ga ervanuit dat ik hiermee aan de toezegging aan Kamerlid Beckerman (SP) en de wensen van de Woonbond heb voldaan.

Acties n.a.v. amendement Koerhuis (VVD)/Terpstra (CDA)

In dezelfde brief van 12 november heb ik u geïnformeerd over de stand van zaken van de vijf acties naar aanleiding van het amendement³ en de marktconsultatie over digitaal aanvragen van het energielabel. Ik ben grotendeels positief over de eerste resultaten die zich aftekenen en de verbeteringen die hieruit voortkomen.

De eerste actie had betrekking op het in beeld brengen van opname- en inspectieapps. Van de zes partijen waarmee gesproken is, hebben er twee een specifieke app en één een softwarepakket welke tevens als opnametool kan worden ingezet. Van de twee apps maken tientallen adviesbedrijven gebruik. Duidelijk is dat een aanzienlijk deel van de adviseurs (nog) niet gebruik maakt van opnameapps. Genoemde redenen hiervoor zijn een drempel om de overstap te maken en de op dit moment beperkte meerwaarde nu de apps nog weinig aanvullende mogelijkheden hebben ten opzichte van de software. Partijen in de markt, waaronder de brancheverenigingen, zijn daardoor kritisch maar zien wel potentie voor digitalisering. De partijen die reeds gebruik maken van de app, en nog een aantal andere partijen, investeren momenteel in doorontwikkeling van opnameapps en/of in bredere zin in digitalisering voor het stelsel.

² Een ingeschrevene is niet per definitie de huurder of eigenaar, de oplossing richt zich op de ingeschrevene in het algemeen omdat er geen register o.i.d. bestaat waar huurders in zijn vastgelegd.

³ Kamerstuk 30 196, nr. 759

Tijdens een evenement op 12 mei heeft RVO de beschikbare apps onder de aandacht gebracht bij energieadviseurs. Verdere kansen voor digitalisering en datagebruik worden daarnaast uitgewerkt binnen het kader van Bouwwijzer⁴.

In het kader van een efficiëntere gebouwopname is ook gekeken naar de informatie die een woningeigenaar kan verzamelen voorafgaand aan het woningbezoek door de energieadviseur. Hiertoe is als tweede actie het intakeformulier aangepast en getoetst in de praktijk. Uit deze praktijktoets is gebleken dat het intakeformulier relatief weinig door woningeigenaren wordt ingevuld. Drie energieadviseurs hebben het formulier bij in totaal circa 100 woningeigenaren uitgezet, waarvan uiteindelijk 18 volledig ingevulde formulieren zijn ontvangen. De woningeigenaren hadden moeite om de gevraagde bewijsstukken (waarmee aangegeven woningkenmerken bewezen moeten worden, zoals bouwtekeningen of facturen met gebruikte materialen) aan te leveren, in veel gevallen omdat ze niet beschikbaar waren. Ik blijf mij inzetten op het zoveel mogelijk verkrijgen van informatie voorafgaand aan het woningbezoek om tijdswinst te realiseren. Wanneer het aangepaste intakeformulier van een nieuwe vormgeving is voorzien zal deze worden meegenomen in de opnameprotocollen behorende bij de NTA8800:2023⁵, de bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen.

Als derde heeft BZK samen met RVO, InstallQ en de certificerende instellingen gekeken naar het op afstand herlabelen van gebouwen waarvoor reeds een energielabel is geregistreerd met een opname ter plaatse, op basis van de NTA 8800. Hiermee zijn mogelijkheden in beeld gekomen om het herlabelen verder uit te breiden. Dit is van grote toegevoegde waarde, omdat op deze manier een gebouw eigenaar na renovatie op eenvoudige wijze het energielabel kan updaten. Dit wordt verder uitgewerkt in de opnameprotocollen en beoordelingsrichtlijnen (BRL'en) zodat duidelijk is voor welke situaties hier gebruik van gemaakt kan worden en de kwaliteit goed geborgd blijft. Beoogd is de wijzigingen zoveel mogelijk mee te nemen bij inwerkingtreding van de NTA8800:2023 per 1 juli 2023.

Als vierde is de inventarisatie onder leiding van NEN naar de minder significante parameters inmiddels afgerond. De inventarisatie heeft circa 160 reacties opgeleverd die teruggebracht konden worden naar 30 concrete en onderscheidende parameters. Het is positief te kunnen constateren dat met de NTA8800:2022 voor reeds 25% van deze parameters aanpassingen zijn aangebracht waarmee een betere aansluiting op de praktijk is beoogd. De andere punten betreffen mogelijke vereenvoudigingen in onder andere de NTA8800, de opnameprotocollen en de software. Momenteel bekijken de NTA-rapporteurs, ISSO, softwareleveranciers, BZK en RVO in afstemming met NEN in hoeverre deze punten al zijn doorgevoerd, en zo niet of deze doorgevoerd kunnen worden. Dit

⁴ Programma van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de digitalisering van de bouw met betrekking tot de rol van en de effecten voor de overheid.

⁵ De volgende jaarlijkse update van de NTA 8800 zal per 1 juli 2023 in werking treden. Bij deze update worden ook de bijbehorende BRL'en, opnameprotocollen en software aangepast.

DG VenB
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2022-0000234726

wordt enerzijds gedaan met het oog op de NTA8800:2023 en anderzijds worden punten meegenomen in een breder kader van herziening van de opnameprotocollen waarbij onder meer de leesbaarheid en aansluiting op de praktijk wordt vergroot.

Tot slot is onderzocht⁶ wat de mogelijkheden zijn om het energielabel bij de oplevering van nieuwbouwwoningen geheel of gedeeltelijk te baseren op de informatie die in het kader van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen wordt verzameld en zo dubbelwerk te voorkomen. Het resultaat uit de deskresearch zal deze zomer worden opgevolgd met een praktijktoets om in beeld te brengen wat er nodig is om met de beschikbare informatie vanuit de kwaliteitsborger een energielabel bij oplevering op te stellen. Voor het einde van het jaar verwacht ik daarmee ook op deze actie concrete resultaten te kunnen delen met de Kamer.

Daarnaast loopt momenteel de pilot met betrekking tot het toepassen van representativiteit bij het labelen van een grote groep vergelijkbare woningen. De pilot zal rond de zomer worden afgerond en resultaten op het vlak van representativiteit zijn beoogd om te verwerken in de BRL en het opnameprotocol bij inwerkingtreding van de NTA8800:2023.

Met al deze stappen en acties blijf ik me inzetten voor continue verbeteringen van het energielabel en het systeem daar omheen, gericht op een kwalitatief label tegen zo laag mogelijk kosten.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

⁶ <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2022-05/2022.02.08%20rapport%20energielabel%20nieuwbouwwoningen.pdf>



NOS Nieuws • woensdag 1 juni 2022, 15:52

De Jonge: vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met slecht energielabel

Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Dat staat in nieuwe [verduurzamingsplannen](#) van minister Hugo de Jonge, die vandaag zijn gepresenteerd. 580.000 huurwoningen hebben nog zo'n slecht energielabel.

Eerder werd al met woningcorporaties afgesproken dat zij vanaf 2028 deze slecht geïsoleerde woningen zouden uitsfaseren. Nieuw is dat het ook wettelijk verplicht wordt en dat het ook gaat gelden voor particuliere verhuurders.

Verduurzaming

Het doel van de nieuwe plannen is het versnellen van de verduurzaming. Een uitzondering wordt gemaakt voor huurwoningen met monumentenstatus.

Hoe deze verduurzaming betaald gaat worden, is nog niet precies uitgewerkt. Volgens de minister moet onder meer de geplande afschaffing van de verhuurderheffing verhuurders ruimte geven om te investeren in isolatie van hun woning(bestand). Voor kleinere - private - verhuurders is er een subsidiepot geopend. Daarvoor is tot 2025 ongeveer 120 miljoen euro beschikbaar.

Gematigd positief

De Woonbond is gematigd positief. "Dit kan verhuurders zeker wel in beweging brengen", zegt woordvoerder Marcel Trip. Wel vindt de Bond het jammer dat het verbod pas in 2030 ingaat. Liever zou zij maatregelen zien die onmiddellijk een verschil maken.

Trip denkt daarbij aan een huurbevriezing voor huizen met een slecht energielabel, of het aanmerken van enkel glas als gebrek. "2030 is nog ver weg. Mensen zitten nu met een hoge energierekening", aldus Trip.

In de plannen wordt de strategie voor de verduurzaming van woningen in Nederland voor 2050 uiteengezet. Het gaat ook over koopwoningen van mensen met een lager inkomen. Vanaf 1 oktober dit jaar komen mensen met een inkomen onder modaal en zonder spaargeld in aanmerking voor een lening tegen nul procent rente.

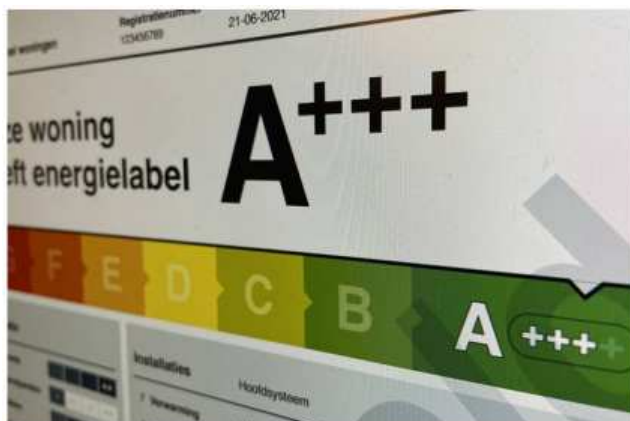
Dat loopt via het Nationaal Warmtefonds. Dat draagt ook het risico van deze lening. Dat betekent dat het een achtergestelde lening is en dat bijvoorbeeld als de woning onder water staat en moet worden verkocht, het aflossen van de hypotheek dan voor gaat. Minister De Jonge: "Een duurzame woning moet voor iedereen betaalbaar zijn. We willen voorkomen dat mensen onnodig op hoge kosten worden gejaagd."

Bron: <https://nos.nl/artikel/2431054-de-jonge-vanaf-2030-geen-woningen-meer-verhuren-met-slecht-energielabel>

Huurders krijgen meer inzicht in energielabel woning

29 juni 2022

Huurders krijgen een beter beeld van de isolatie en de installaties voor warmte en stroom in hun woning. Vanaf de zomer van 2023 kan elke huurder op Mijn.Overheid.nl het afschrift van het energielabel van zijn huurwoning opzoeken. Minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge schrijft dit in een [brief](#) aan de Tweede Kamer. Hij doet dat op verzoeken van SP-kamerlid Sandra Beckerman en van de Woonbond.



Op dit moment kan iedereen [de letter of het cijfer](#) (energie-index) van het energielabel van elke woning opzoeken op [EP-online](#). Waar dit label precies op is gebaseerd en hoe dit label tot stand is gekomen, kun je op deze website niet vinden. Sinds 1 januari 2021 zit er een uitgebreid document bij nieuwe energielabels. Hierin staan precieze gegevens over de isolatie en de installaties (zoals de cv-ketel en zonnepanelen) van de woning.

Energiegegevens over je eigen huis

In principe moeten verhuurders nieuwe huurders informeren over het energielabel (en het energieverbruik) van de huurwoning. En mensen die al een woning huren kunnen de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, opvragen bij de verhuurder. Maar in de praktijk blijkt dat verhuurders dit vaak niet doen. Daarom komen deze gegevens straks op Mijn.Overheid.nl. Huurders kunnen dan zelf het energielabel van hun eigen woning controleren.

E, F en G moeten verdwijnen

Deze controle past in het plan dat verhuurders vanaf 2030 alleen nog woningen met energielabels A, B, C en D mogen verhuren. Circa 675.000 sociale huurwoningen en zo'n 325.000 private huurwoningen worden de komende jaren geïsoleerd. De lagere energielabels E, F en G worden daardoor langzaam maar zeker verleden tijd. De hoge energiekosten, die al bij ruim een half miljoen huishoudens tot energiearmoede leiden, maken dit steeds urgenter.

Privacy niet geschonden

De Woonbond vraagt al jaren om de gegevens achter het energielabel van de eigen woning voor huurders toegankelijk te maken via MijnOverheid. Het vorige kabinet dacht nog dat de gedetailleerde informatie over het energielabel op MijnOverheid de privacywetgeving zou schenden. Daar komt minister De Jonge nu op terug. Op het energielabel staan geen gegevens die iemands privacy kunnen schenden.

Label misschien eerder beschikbaar

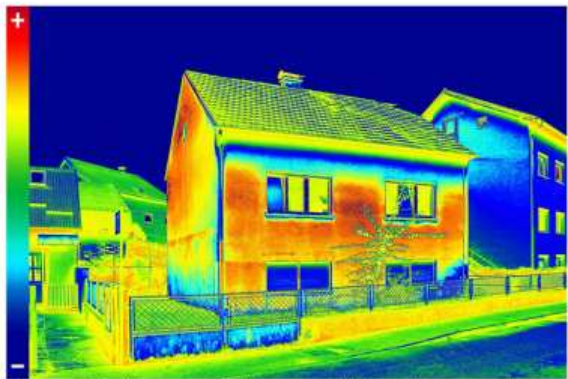
"Het heeft lang geduurd, maar we zijn blij dat het nu echt gaat gebeuren," zegt Bastiaan van Perlo, beleidsmedewerker energie bij de Woonbond. De minister verwacht dat het ongeveer een jaar duurt om de energielabels op MijnOverheid beschikbaar te maken. "We hopen dat de minister nog voorrang geeft aan het aanpassen van Mijn.Overheid.nl, zodat huurders hun label al eerder kunnen opvragen. De zomer van 2023 is nog erg ver weg."

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-krijgen-inzicht-energielabel-woning-2>

Woonbond: combineer energielabel met energieverbruik

20 februari 2023

Regelmatig hoort de Woonbond van huurders dat ze vermoeden dat het energielabel van hun huurhuis niet klopt. Bijvoorbeeld doordat hun energieverbruik hoger is dan ze verwachten bij het energielabel dat hun huis heeft. Het energielabel van een woning zegt zeker niet alles over het energieverbruik. De Woonbond pleit ervoor om bij de volgorde van verduurzamen van huurwoningen niet alleen te kijken naar het energielabel, maar ook naar het energieverbruik.



Met een warmtebeeld van een woning kunnen energielekken worden opgespoord.
Gettyimages

In het Klimaatakkoord en de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat verhuurders huurwoningen met de slechtste energielabels (G, F en E) als eerste zullen isoleren. Bovendien is afgesproken dat huurwoningen met een energielabel hoger dan D na 2030 niet meer verhuurd mogen worden. Deze afspraken werken goed als de energielabels kloppen én als het energieverbruik van een woning overeenkomt met het label. Helaas is dat niet altijd zo.

Label kan verspringen door nieuwe rekenmethode

Ten eerste zijn er verschillen tussen de energielabels die voor 2021 zijn gemaakt, en energielabels die vanaf 2021 zijn gemaakt. Energielabels worden sindsdien anders berekend en kun je daarom niet goed met elkaar vergelijken. Labels kunnen tot wel drie labels verspringen, bijvoorbeeld van B naar E of van G naar D, maar dat komt niet vaak voor. Hoe dit komt en hoe vaak dit voorkomt, kun je lezen in het artikel [Hoe wordt het label berekend?](#)

Labelopnemers maken in 2021 te veel fouten

Ten tweede kunnen energieadviseurs die labels maken, fouten maken. Uit [onderzoek](#) blijkt dat labelopnemers in het eerste jaar van de nieuwe en ingewikkeldere rekenmethode meer fouten maken. Daarbij komt dat huurders geen inzicht hebben in het rapport dat bij het label wordt gemaakt. Het is de bedoeling dat huurders wel inzage krijgen in het rapport, via [MijnOverheid.nl](#), zodat zij het label ook kunnen (laten) controleren. Maar dit is nog niet geregeld.

Energielabel is geen keurmerk voor kwaliteit

Ten derde is het energielabel geen keurmerk voor de installatiekwaliteit van de isolatie en de energiesystemen in de woning. Het energielabel spoort geen fouten op, zoals bouwfouten, slechte installatie van isolatiemateriaal energiesystemen, of onvoorziene koudebruggen, en naden en kieren.

Twijfel bij huurders

Op 13 februari 2023 kwamen in het [tv-programma Radar](#) een aantal voorbeelden aan bod van huurwoningen waarbij het energielabel berekend volgens de oude methode flink verschilt van het energielabel volgens de nieuwe methode. De twijfel bij de bewoners kwam vooral doordat hun energieverbruik hoger is dan dat je zou verwachten bij het energielabel, en doordat bewoners zelf het gebrek aan isolatie kunnen zien, zoals enkelglas en houten vloeren zonder isolatie. Ook bij de Woonbond krijgen we regelmatig meldingen van huurders die twijfelen aan het energielabel.

Combineer energielabel en energieverbruik

“Wat de Woonbond betreft moeten verhuurders dan ook niet blind sturen op energielabels, maar ook naar het werkelijke energieverbruik kijken,” zegt Bastiaan van Perlo, beleidsadviseur energie bij de Woonbond. “Het [onderzoek 'Energielabel zegt niet alles over energieverbruik'](#) van de Rabobank zien wij als een bevestiging dat het onwenselijk is om te veel absolute waarde aan het energielabel te verbinden.”

Neem klachten serieus

De Woonbond heeft daarom een brief geschreven aan de Tweede Kamer. De Woonbond vindt dat als het energieverbruik flink afwijkt van wat je op basis van een goed energielabel mag verwachten, dat verhuurders dergelijke klachten serieus moeten nemen. De Woonbond wenst dat verhuurders bij een grote afwijking tussen het energielabel en het energieverbruik de woning controleren en waar nodig verbeteren.

Twijfel jij of je energielabel wel klopt? En woon je in een sociale huurwoning met label A, B of C? Dan komt Radar graag met je in contact voor een televisie-item. Vul het [formulier](#) in op de [website van Radar](#).

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-combineer-energielabel-energieverbruik>

Links:

- <https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/oproepen/item/twijfel-jij-of-je-energielabel-in-je-huurwoning-klopt/>

- <https://www.rabobank.nl/kennis/d011347940-energielabel-zegt-niet-alles-over-energieverbruik>

- <https://www.woonbond.nl/publicatie/energiebespaarchecklist> (PDF-download)
("25 tips om energie en geld te besparen")

https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/publicaties//2022_energiebespaarchecklist.pdf



Onderzoek

Energielabel zegt niet alles over energieverbruik

26 januari 2023 6:00

Stefan Groot (Senior-econoom woningmarkt)

Verduurzaming van woningen staat door de energiecrisis volop in de aandacht. In theorie verbruikt een huishouden in een woning met label A veel minder energie dan in een woning met label G, maar hoe pakt dit in de praktijk uit? En welke andere factoren bepalen het energieverbruik?



In het kort

- Een doorsnee huishouden verbruikt in een woning met energielabel A 34 procent minder gas dan in een woning met label G
- Bij de maximale energieprijzen van het prijsplafond verschillen de maandelijkse energielasten bij label A of label G voor een doorsnee huishouden zo'n 50 euro
- Dit verschil is veel kleiner dan wat in theorie valt te verwachten
- Het type en oppervlakte van woningen en kenmerken van de bewoners verklaren een veel groter gedeelte van het energieverbruik dan het energielabel
- Een belangrijk deel van het energieverbruik hangt niet samen met kenmerken van woningen en hun bewoners. Dit deel van het energieverbruik wordt waarschijnlijk vooral door het gedrag van huishoudens bepaald

Inleiding

Door de sterk opgelopen energieprijzen zijn huishoudens massaal bezig met het verduurzamen van woningen. Maar wat levert hen dat op in termen van hun gas- en elektriciteitsverbruik? Om die vraag te beantwoorden, hebben we onderzocht hoe verschillende kenmerken van woningen en de bewoners ervan samenhangen met het energieverbruik. Zo kunnen we de bijdrage van het energielabel onderscheiden van het effect van deze andere kenmerken. We gebruiken de uitkomsten van de analyse om het energieverbruik te bepalen van een doorsnee Nederlands huishouden in een doorsnee woning - qua type en oppervlakte - bij verschillende energielabels. Het energielabel verklaart weliswaar een deel van het energie-verbruik, maar andere factoren blijken belangrijker.

Welke factoren verklaren het energieverbruik van huishoudens?

Op basis van (geanonimiseerde) data uit het [WoON 2021](#) hebben we de relatie tussen huishoudkenmerken, woningkenmerken en het gas- en elektriciteitsverbruik van huishoudens in kaart gebracht (tabel 1). De cijfers over het energieverbruik zijn afkomstig uit registers van energiebedrijven, en hebben betrekking op het verbruik in 2020. Alleen woningen met een geregistreerd (definitief) energielabel zijn bij de analyse betrokken. Voor een zuivere vergelijking hebben we verder alleen huishoudens bij de analyse betrokken die zowel voor het verwarmen van de woning als voor de warmwatervoorziening gebruik maken van gas. Huishoudens met een hybride warmtepomp vallen hier niet onder. Ook zijn woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 20m² of groter dan 400m² verwijderd uit de data. Het onderzoek heeft daarmee betrekking op de woonsituatie van ruim 80 procent van de Nederlandse huishoudens. De gehanteerde methode wordt uitgelegd in bijlage 1.

Voor het gasverbruik zijn het type en oppervlakte van woningen veruit het belangrijkste. Een vergelijkbaar huishouden verbruikt in een vrijstaande woning met de bijbehorende gemiddelde oppervlakte ruim 2,3 maal zoveel gas als in een gemiddeld appartement. Ook het aantal leden van het huishouden speelt een belangrijke rol. Verder verbruiken huishoudens met een hoofdkostwinner ouder dan 75 meer gas dan jongeren. Dit is te verklaren doordat ouderen meer tijd thuis doorbrengen en gemiddeld voor een [hogere temperatuurinstelling kiezen](#).

Zoals te verwachten is er een sterk verband tussen het energielabel van woningen en het energieverbruik: in een woning met label A gebruikt een - voor wat betreft de in de tabel getoonde kenmerken - vergelijkbaar huishouden 34 procent minder gas. Eerder onderzoek, zoals dat van Macjen et al. uit 2013, vond een ruim [40 procent](#) lager verbruik bij energielabel A ten opzichte van

label G. Dit onderzoek is qua methodologie echter niet geheel vergelijkbaar met ons onderzoek. Het kleinere verschil in onze studie is goed verklaarbaar, want de winter voorafgaand aan het WoON 2021 was zacht. Opvallend is dat tabel 1 vrijwel geen verschil in gasverbruik laat zien tussen woningen met de labels E, F en G. Dit correspondeert met de [resultaten van eerder onderzoek](#). De oorzaak hiervan is niet bekend.

Voor het elektriciteitsverbruik speelt het aantal leden van een huishouden een aanzienlijk grotere rol dan voor het gasverbruik. Ook woningtype en oppervlakte spelen een belangrijke rol voor het elektriciteitsverbruik, maar hier is het effect juist (veel) kleiner dan bij het gasverbruik. Huishoudens met een elektrische auto gebruiken gemiddeld 32 procent meer elektriciteit dan huishoudens zonder elektrische auto. Het verband tussen het energielabel en het elektriciteitsverbruik van woningen is zwak en niet eenduidig. Ook [andere studies laten dit verschijnsel zien](#). Het stroomverbruik van huishoudens in woningen met label G vormt een opvallende uitbijter. Doordat woningen met label A vaker beschikken over zonnepanelen, neemt het energieverbruik (bij de gasgestookte woningen in ons onderzoek) af naarmate het energielabel gunstiger wordt. Ook huishoudens in woningen met label G hebben echter een laag elektriciteitsverbruik. Hiervoor is geen duidelijke verklaring.

We hebben ook gekeken naar het effect van diverse andere (niet in de tabel getoonde) variabelen, zoals de samenstelling van het huishouden, het inkomen (en de bron daarvan), en het bouwjaar van woningen. Deze variabelen blijken echter geen noemenswaardige bijdrage te leveren aan het verklaren van het energieverbruik, wanneer al rekening is gehouden met de variabelen uit de tabel.

Tabel 1: Vooral het type woning en het aantal huishoudleden verklaart energieverbruik

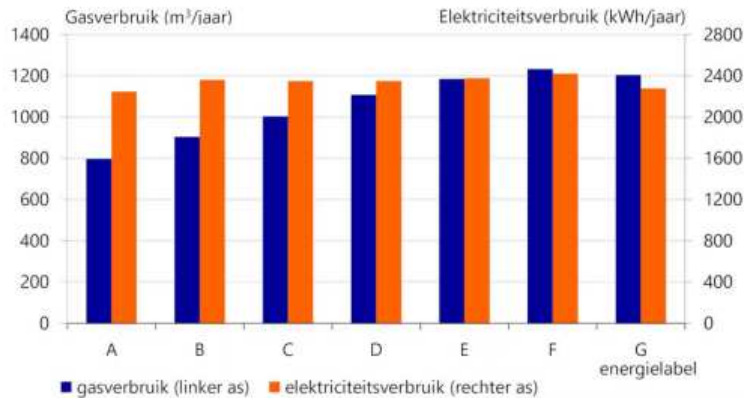
%-effect op het energieverbruik	Gasverbruik	Elektriciteitsverbruik
<i>ander type woning, t.o.v. gemiddeld appartement (80m²)*</i>		
gemiddeld rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning (112m²)	43,4	18,0
gemiddelde half-vrijstaande woning (144m²)	79,7	36,3
gemiddelde vrijstaande woning (183m²)	132,6	55,2
<i>ander aantal leden huishouden, t.o.v. 1 persoon</i>		
2 personen	15,0	33,1
3 personen	24,7	53,2
4 personen	30,4	73,0
5 of meer personen	33,7	80,9
<i>andere leeftijd hoofdkostwinner, t.o.v. <25 jaar</i>		
25-34 jaar	-7,7	-5,7
35-44 jaar	-6,2	-1,9
45-54 jaar	-3,7	5,4
55-64 jaar	-3,4	8,2
65-74 jaar	-2,1	3,6
75 jaar en ouder	11,4	0,0
<i>ander energielabel, t.o.v. label G</i>		
energielabel A	-33,8	-1,4
energielabel B	-24,9	3,6
energielabel C	-16,6	3,1
energielabel D	-8,0	3,2
energielabel E	-1,6	4,4
energielabel F	2,4	6,3
<i>bezit elektrische auto, t.o.v. geen elektrische auto</i>		
Wel elektrische auto		32,4

Noot: Behalve bij percentages rond de 0 procent, zijn de in de tabel getoonde percentages zeer statistisch significant. De kans dat het gevonden verband op toeval berust is doorgaans kleiner dan 0,1 procent. De percentages in de tabel geven weer hoeveel procent hoger of lager het energieverbruik is ten opzichte van een eenpersoonshuishouden, jonger dan 25, in een appartement met energielabel G. De keuze van deze referentiecategorie heeft geen invloed op de uitkomsten. *Het getoonde effect van het type woning is gebaseerd op woningen met het gemiddelde woonoppervlakte per type woningen, en is dus zowel het gevolg van een groter woonoppervlakte als van een ander type woning. Bron: WoON 2021, RaboResearch

Op basis van de bovenstaande analyse hebben we het energieverbruik van een doorsnee Nederlands huishouden in een doorsnee woning qua type en oppervlakte berekend (figuur 1). Een huishouden in een woning met energielabel G verbruikt ongeveer 400m³ meer gas dan een vergelijkbaar huishouden in een woning met label A. Zowel het gasverbruik als het elektriciteitsverbruik van een doorsnee huishouden in een doorsnee woning valt ongeacht het energielabel geheel (bij het stroomverbruik) of vrijwel geheel (bij het gasverbruik) onder het

prijsplafond voor energie dat vanaf 1 januari 2023 is ingevoerd. Dit plafond geldt voor de eerste 1.200m³ aardgas en 2.900kWh elektriciteit. Een verschil van 400m³ komt bij de maximale energieprijzen volgens het prijsplafond overeen met een bedrag van ongeveer 50 euro per maand.

Figuur 1: Relatie tussen energielabel en energieverbruik, bij doorsnee huishoudens en woning



Noot: cijfers hebben betrekking op huishoudens die zowel voor het verwarmen van de woning als voor de warmwatervoorziening gebruik maken van gas. Bron: WoON 2021, RaboResearch

Energielabel verklaart slechts klein deel van feitelijk energieverbruik

Opvallend is dat het energielabel, het type woning, de oppervlakte van woningen, en de samenstelling van huishoudens een kleiner deel van het energieverbruik verklaren dan wellicht valt te verwachten. Deze factoren verklaren bij elkaar opgeteld maar 36 procent van de verschillen in zowel het gasverbruik tussen huishoudens als in het elektriciteitsverbruik (Tabel 2). Wanneer ook rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van zonnepanelen en de aanwezigheid van elektrische auto's stijgt dit percentage tot 39 procent.

Tabel 2: Groot deel energieverbruik blijft onverklaard

Verklarende variabelen	Percentage gasverbruik dat wordt verklaard	Percentage elektriciteitsverbruik dat wordt verklaard
Type en grootte woning	31	25
+ samenstelling en leeftijd huishouden	33	36
+ energielabel	36	36
+ zonnepanelen / elektrische auto	36	39

Noot: de percentages in de tabel geven het gedeelte van de variantie (een statistische maat voor spreiding) van het energieverbruik weer dat wordt verklaard met een lineaire regressie, waarin de genoemde verklarende variabelen zijn opgenomen. Bron: WoON 2021, RaboResearch

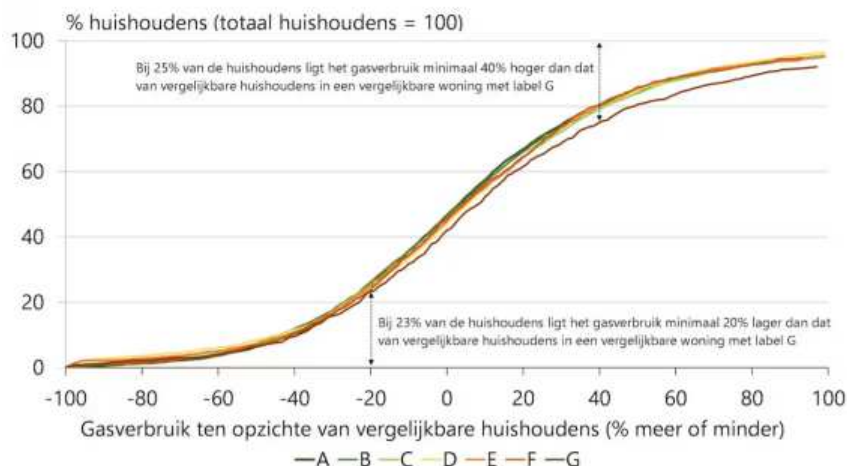
Figuur 2 illustreert hoe groot de spreiding is in het gasverbruik van vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen. De figuur heeft betrekking op het gedeelte van het gasverbruik dat niet wordt verklaard door de factoren die in tabel 2 staan. De figuur laat het percentage van de huishoudens zien dat een gasverbruik heeft van maximaal het op de horizontale as getoonde percentage. Aangezien er geen huishoudens zijn die aardgas terugleveren aan het net, begint de curve in de linkeronderhoek van de figuur, waar het gasverbruik 100 procent lager ligt dan het gasverbruik van vergelijkbare huishoudens (het betreft hier huishoudens die geen gas hebben verbruikt, hoewel ze wel een aansluiting hebben). De curve eindigt niet helemaal rechtsboven, want de horizontale as is afgekapt bij een gasverbruik dat 100 procent hoger ligt dan het verbruik van vergelijkbare huishoudens. Sommige huishoudens verbruiken nóg meer.

Van de huishoudens die in een woning met energielabel G wonen, heeft maar 38 procent een verbruik dat minder dan 20 procent hoger of lager is dan het gemiddelde verbruik van vergelijkbare huishoudens. Bij een ruime meerderheid wijkt het energieverbruik dus sterker af. Bij 23 procent van de huishoudens ligt het gasverbruik minstens 20 procent lager en bij 38 procent van de huishoudens ligt het minstens 20 procent hoger. Bij 8 procent van de huishoudens met label G ligt het feitelijke verbruik zelfs minimaal 100 procent hoger dan het gasverbruik van vergelijkbare huishoudens. Ook bij de andere energielabels bestaan er aanzienlijke verschillen in het gasverbruik van vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen, hoewel de spreiding kleiner is dan bij huishoudens in een woning met label G. De grotere variatie bij woningen met label G is te verklaren doordat er geen slechter energielabel bestaat. De procentuele verschillen die in de figuur worden getoond moeten overigens niet worden verward met absolute verschillen

(in m³ gas): het 'vergelijkbare huishouden in een vergelijkbare woning' waarmee in de figuur wordt vergeleken, gebruikt bij een ongunstig energielabel meer gas.

Bij het elektriciteitsverbruik (niet getoond in de figuur) is sprake van een ongeveer even grote spreiding van het energieverbruik ten opzichte van het verbruik van vergelijkbare huishoudens (hierbij wordt ook rekening gehouden met de aanwezigheid van zonnepanelen en het bezit van elektrische auto's). Er is bovendien op huishoudensniveau een sterk verband tussen de afwijking van het elektriciteitsverbruik en de afwijking van het gasverbruik: de correlatiecoëfficiënt bedraagt 0,76. Omdat het elektriciteitsverbruik van woningen - zeker na correctie voor de aanwezigheid van zonnepanelen - nauwelijks afhankelijk is van het energielabel, is dit een aanwijzing dat het gedrag van bewoners een belangrijke rol speelt.

Figuur 2: Grote verschillen in energieverbruik tussen vergelijkbare huishoudens in een vergelijkbare woning



Noot: cijfers hebben betrekking op huishoudens die zowel voor het verwarmen van de woning als voor de warmwatervoorziening gebruik maken van gas. Bron: CBS, WoON 2021, RaboResearch

Energiezuinige woning in de praktijk minder zuinig dan in theorie

In theorie verbruikt een huishouden in een woning met energielabel A [driekwart minder gas](#) dan een huishouden in een woning met label G. De praktijk is echter weerbarstiger, zo [laten diverse studies](#) zien, en zo blijkt ook uit ons eigen onderzoek met recentere data. Het (gemiddelde) verschil in feitelijk gasverbruik dat wordt gevonden blijkt vaak minder dan de helft van het theoretische verschil te zijn. Bij woningen met een slecht label ligt het feitelijke verbruik lager dan het theoretische verbruik, terwijl het verbruik bij woningen met een gunstig label juist hoger ligt. Doordat winters steeds zachter zijn, is er bovendien minder energie nodig om woningen te verwarmen. Daardoor zijn feitelijke verschillen in energieverbruik tussen woningen met verschillende energielabels de afgelopen decennia waarschijnlijk nog kleiner geworden.

Er zijn [drie verklaringen](#) voor de grote afwijking tussen het theoretische energieverbruik en het feitelijke energieverbruik: gedrag, technische factoren en zaken die te maken hebben met de manier waarop energielabels de energieprestaties van woningen meten. Op elk van deze verklaringen gaan we in deze paragraaf nader in.

Gedrag

Huishoudens in een energiezuinige woning gaan gemiddeld minder zuinig met energie om, omdat zij minder geld besparen door de thermostaat een graadje lager te zetten of bepaalde vertrekken in hun woning niet te verwarmen. Ook de efficiëntie van de aanwezige elektrische apparaten (en de keuze om deze wel of niet te vervangen door een zuiniger exemplaar) kan een rol spelen.

Uit [onderzoek](#) blijkt dat huishoudens in een woning met een slecht label minder vaak een hoge temperatuur instellen en de thermostaat vaker laag zetten als ze een ruimte niet gebruiken. Bij huishoudens waarvan de woning is verduurzaamd, doet gedrag daardoor een deel van de energiebesparing teniet. In de internationale literatuur heet dit ook wel het rebound-effect. De omvang van dit type gedragseffecten is volgens een overzichtsstudie van Sorell et al. (2009) [minder dan 30 procent van de oorspronkelijke besparing](#). Dit impliceert dat hiermee maar een bescheiden deel van het verschil tussen het theoretische en het feitelijke energieverbruik van woningen kan worden verklaard.

Door het rebound-effect is de winst van verduurzaming in termen van energieverbruik kleiner, maar hier staat wel meer comfort tegenover. Onderzoek van Rau et al. (2018) citeert acht studies die het effect van verduurzaming op de stooktemperatuur in woningen in de winter meten, en de

uitkomsten van deze studies [variëren van -0,3°C tot +2,8°C](#). Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat verbetering van wooncomfort het voordeel van verduurzaming is dat bewoners het vaakst noemen. In de door Rau et al. uitgevoerde enquête klaagde vóór verduurzaming 85 procent van de bewoners over kou en tocht in de woning en erna nog maar 26 procent.

Techniek

Bij technische factoren kun je denken aan bouwfouten, zoals het gebruik van andere materialen dan gespecificeerd, slechte installatie van installatiemateriaal, of aanwezigheid van onvoorziene koudebruggen en naden en kieren waardoor warmte ontsnapt. Deze factoren vormen waarschijnlijk ook een verklaring voor verschillen tussen het theoretische en het feitelijke energieverbruik van huishoudens. Onderzoek laat zien dat tekortkomingen aan nieuwbouwwoningen - die zowel in de ontwerpfase als bij de uitvoering kunnen ontstaan - een [substantieel effect hebben op de feitelijke energieprestaties](#) van woningen. [Verkeerd gebruik of onvoldoende onderhoud](#) aan technische installaties in energiezuinige woningen vormt ook een verklaring voor afwijkingen tussen het theoretische en het feitelijke energieverbruik.

Beperkingen meetmethoden energieprestaties

Ook de manier waarop energieprestaties van gebouwen worden gemeten speelt een rol. Bij de berekening van het energielabel wordt er bijvoorbeeld van uitgegaan dat alle woonvertrekken in een woning worden verwarmd tot een bepaalde temperatuur. In werkelijkheid stoken lang niet alle huishoudens op deze manier. En als huishoudens bijvoorbeeld 's nachts of bij afwezigheid de thermostaat lager zetten, dan zal de temperatuur in slecht geïsoleerde woningen veel sterker dalen dan in goed geïsoleerde woningen. De gemiddelde temperatuur valt hierdoor lager uit, wat - zelfs als overdag tot dezelfde temperatuur wordt gestookt - correspondeert met een lager energieverbruik. Ook heeft dakisolatie waarschijnlijk een kleiner effect dan waar meetmethoden van uitgaan, omdat niet alle huishoudens de slaapkamers verwarmen.

Implicaties

Een belangrijke implicatie van dit onderzoek is dat het gedrag van huishoudens veel invloed heeft op hun energieverbruik en de maandelijkse energierekening. Dat kan een manier zijn om te besparen voor huishoudens die niet in staat zijn om hun woning op korte termijn te verduurzamen, of dat nu is omdat ze niet over de benodigde middelen beschikken, als huurder zelf niet kunnen beslissen over verduurzaming, of door gebrek aan vaklieden. Zolang energieprijzen hoog blijven en verduurzaming lastig is, kunnen huishoudens hun energierekening in elk geval voor een deel onder controle houden door zuinig met energie om te gaan. Veel huishoudens doen dat overigens al: Nederlandse huishoudens en bedrijven wisten hun gasverbruik dit jaar [fors terug te dringen](#).

Ook laat deze studie zien dat huishoudens zich bij de keuze om wel of niet te verduurzamen niet moeten blindstaren op alleen het energielabel en de theoretische opbrengsten. Andere factoren hebben een veel groter effect op het energieverbruik. De interactie tussen de energieprestaties van woningen en de samenstelling en het gedrag van de bewoners lijkt belangrijk. Ook onderzoekers van het PBL hebben in eerder onderzoek gewezen op het [belang van deze interactie](#). Een jong huishouden met weinig leden, dat bovendien zuinig met energie omspringt, hoeft geen grote reductie in energieverbruik te verwachten wanneer de woning wordt verduurzaamd. Aan de andere kant van het spectrum kan een ouder huishouden of een huishouden met veel leden, dat bovendien door het stookgedrag een hoog energieverbruik heeft ten opzichte van vergelijkbare huishoudens, juist veel baat hebben bij verduurzaming. De mogelijkheden om een investering in verduurzaming terug te verdienen zijn in het laatste geval veel groter dan in het eerste.

Onze onderzoeksresultaten laten ook hernieuwd het grote potentieel zien bij huishoudens zelf om energie te besparen. Hoewel een deel van gedragseffecten te maken heeft met voorkeuren van huishoudens, kunnen verschillen in energieverbruik ook te maken hebben met onwetendheid. Bijvoorbeeld over het sluipverbruik van sommige apparaten, het hoge energieverbruik van oude apparaten, en hoe dit energieverbruik - en ook het stookgedrag - zich vertaalt in de maandelijkse energierekening. Het blijft belangrijk om huishoudens hierover te informeren.

Bijlage 1. Bepaling relatie tussen energielabel en energieverbruik

Met behulp van regressievergelijking (1) is berekend wat het energieverbruik van een doorsnee huishouden zou zijn in een woning van hetzelfde type en met hetzelfde gebruiksoppervlak, maar met een ander energielabel. Het betreft hier dus het fictieve verbruik, dat een doorsnee huishouden qua samenstelling, aantal leden en leeftijd zou hebben in een doorsnee woning.

$$\ln(Q_{gas}) = \alpha + \sum_{type=1}^6 \beta_{type}^1 D_{type} + \sum_{type=1}^6 \beta_{type}^2 D_{type} \ln(Opp) + \sum_{pers=1}^5 \beta_{pers}^3 D_{pers} + \sum_{lft=1}^7 \beta_{lft}^4 D_{lft} + \sum_{label=1}^7 \beta_{label}^5 D_{label} + \varepsilon \quad (1)$$

Hierbij is Q_{gas} het jaarlijkse gasverbruik in m^3 , D_{type} dummy's voor het type woning, Opp het gebruiksoppervlakte van de woning in m^2 (per type woning is een afzonderlijke parameter geschat), D_{pers} dummy's voor het aantal personen in het huishouden (waarbij één dummy is opgenomen voor huishoudens met vijf of meer personen), D_{lft} dummy's voor de leeftijd van de hoofdkostwinner, D_{label} dummy's voor het energielabel en ε het residu. Het residu vertegenwoordigt het gedeelte van het verbruik dat niet wordt verklaard door de in de regressievergelijking opgenomen variabelen. Het aantal observaties in de analyse bedraagt bijna 19.000.

Voor het verklaren van het jaarlijkse elektriciteitsverbruik Q_{elec} is een vergelijkbare regressievergelijking gebruikt (zie vergelijking 2), met als extra een dummy D_{auto} voor het bezit van een elektrische auto. Dit is relevant, omdat eigenaren van nieuwbouwwoningen (met label A) verhoudingsgewijs vaker een elektrische auto hebben. Als we hier geen rekening mee houden, zou dat tot overschatting van het energieverbruik bij woningen met een gunstig label leiden.

$$\ln(Q_{elec}) = \alpha + \sum_{type=1}^6 \beta_{type}^1 D_{type} + \sum_{type=1}^6 \beta_{type}^2 D_{type} \ln(Opp) + \sum_{pers=1}^5 \beta_{pers}^3 D_{pers} + \sum_{lft=1}^7 \beta_{lft}^4 D_{lft} + \sum_{label=1}^7 \beta_{label}^5 D_{label} + \beta^6 D_{auto} + \varepsilon \quad (2)$$

Het in figuur 1 getoonde gasverbruik van een doorsnee huishouden in een doorsnee woning is bepaald met behulp van vergelijking (3). In deze vergelijking staat i voor elk van de alternatieve labels waarvoor het te verwachten gasverbruik wordt bepaald en $label$ voor het feitelijke label. Het elektriciteitsverbruik van het doorsnee huishouden is op dezelfde wijze bepaald.

$$\hat{Q}_{gas}^i = e^{(\ln(\widehat{Q}_{gas}) - \hat{\beta}_{label}^5 + \hat{\beta}_i^5)} \quad (3)$$

Bron: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011347940-energielabel-zegt-niet-alles-over-energieverbruik>



Huurders krijgen vanaf de zomer van 2023 inzicht in hun energielabel

Huurders krijgen een beter beeld van de isolatie en de installaties voor warmte en stroom in hun woning. Vanaf de zomer van 2023 kan elke huurder op Mijn.Overheid.nl het afschrift van het energielabel van zijn huurwoning opzoeken. Minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge schrijft dit in een brief aan de Tweede Kamer.

Energielabel Rijksoverheid

Op dit moment kan iedereen het energielabel van een woning opzoeken op [deze](#) website van de rijksoverheid. Waar dit label precies op is gebaseerd en hoe dit label tot stand is gekomen, kun je op deze website niet vinden.

Sinds 1 januari 2021 zit er een uitgebreid document bij nieuwe energielabels. Hierin staan precieze gegevens over de isolatie en de installaties (zoals de cv-ketel en zonnepanelen) van de woning. Maar deze gegevens staan nergens openbaar.

Energiegegevens over jouw huurwoning

Verhuurders moeten nieuwe huurders informeren over het energielabel (en het energieverbruik) van de huurwoning. En mensen die al een woning huren kunnen de gegevens waarop het energielabel gebaseerd is, opvragen bij de verhuurder. Maar in de praktijk blijkt dat verhuurders dit vaak niet doen. Daarom komen deze gegevens straks op Mijn.Overheid.nl. Huurders kunnen dan zelf het energielabel van hun eigen woning controleren en zijn niet meer van hun verhuurders afhankelijk.

Labels E, F en G moeten verdwijnen

Deze maatregel past in het plan dat verhuurders vanaf 2030 alleen nog woningen met energielabels A, B, C en D mogen verhuren. Circa 675.000 sociale huurwoningen en zo'n 325.000 private huurwoningen worden de komende jaren geïsoleerd. De lagere energielabels E, F en G worden daardoor langzaam maar zeker verleden tijd.

Bron: <https://energieloketrivierenland.nl/huurders-krijgen-vanaf-de-zomer-van-2023-inzicht-in-hun-energielabel/>



Zo maak jij jouw huurwoning energiezuiniger!

Het is de laatste maanden veel in het nieuws: hoe kun je een woning energie-efficiënt maken? Als huurder kun je grote maatregelen niet doen, dat is aan de verhuurder. Maar dat wil niet zeggen dat er niks mogelijk is. Er zijn een hoop kleine maatregelen die je als huurder kunt nemen om je energierekeningen naar beneden te halen, zonder zelf veel geld aan je huurhuis of -appartement uit te geven. Wij geven je 10 tips waarmee jij de energierekening omlaag haalt. En dat is toch zeker de moeite waard in de dure decembermaand!

1. Algemene tip

Bespreek met je verhuurder hoe jouw huurwoning energiezuiniger kan worden gemaakt, bijvoorbeeld met een nieuwe cv-ketel. De eigenaar/ verhuurder is verantwoordelijk voor grote energiebesparende aanpassingen aan je huurwoning, zoals de isolatie van het dak, spouw of bodem. Wordt jouw woning particulier verhuurd? Dan kan de eigenaar subsidie aanvragen voor het verduurzamen van jouw huurwoning. Die regeling heet de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

2. Kies voor energiezuinige lampen

Gloe- en halogeenlampen vervangen door led-verlichting is de gemakkelijkste groene aanpassing die jij als huurder kunt doen. Een ledlamp is 90 procent zuiniger dan een gloeilamp en verbruikt 85 procent minder stroom dan een halogeenlamp. En ledlampen gaan vaak 15.000 branduren mee, terwijl een gloeilamp maar 1.000 uren haalt. Een ledlamp is dan wel een klein beetje duurder in aankoop, maar verdient zichzelf snel terug. Wacht dus niet tot jouw gloeilamp/halogeenlamp kapot gaat maar vervang hem direct.

Tip voor de decembermaand: Bij kerst hoort kerstverlichting. Bijna niets zo gezellig als een boom of een straat vol lichtjes. Wist je dat je met ledverlichting in plaats van ouderwetse gloeilampjes veel energie bespaart? Een snoer met ledlampjes is 8 keer zo zuinig als eentje met gloeilampjes.

3. Korter douchen

Korter douchen (minder dan 10 minuten) is verstandig. Korter douchen scheelt namelijk energie. Ongeveer 80 procent van je warme water stroomt door de douche. Met korter douchen bespaar je

dus best wat gas en geld. En het is goed voor het klimaat want je gebruikt minder water. Het is verstandig om bij te houden hoe lang je doucht want het is vaak langer dan je denkt. De gemiddelde douchetijd is 7,4 minuten. Als je altijd 5 minuten doucht, bespaar je bij de huidige gasprijzen gemiddeld 140 euro per jaar!

Naast het kortere douchen kun je ook een douchekop met een laag waterverbruik installeren. Dit noemen ze ook wel een waterbesparende douchekop. Deze werken door het verminderen van de hoeveelheid water die door een douchekop gaat, zonder afbreuk te doen aan de waterdruk. Met zo'n douchekop bespaar je tot wel 20 procent op warm water en energieverbruik. Dat is de moeite waard!

4. Check jouw radiatoren

De radiatoren in je woning zorgen ervoor dat jouw huis lekker warm wordt omdat ze hitte uitstralen. Vaak zijn radiatoren puur functioneel en niet zo mooi. Om die reden worden radiatoren vaak verstopt in een houten omkasting, achter een kast, achter gordijnen, of onder een vensterbank. Zonde, want de radiatoren kunnen daardoor slechter warmte afgeven. Het klimaatcomfort gaat daardoor achteruit en het energieverbruik neemt toe. Jouw cv-ketel moet immers harder werken om de ruimte te verwarmen. Zorg er dus voor dat gordijnen op de vensterbank eindigen en niet voor de radiator hangen (dat kan bijvoorbeeld met zoomtape) en zet die bank ik een andere hoek!

Je kunt ook radiatorfolie tussen de radiatoren en (niet geïsoleerde) buitenmuren plaatsen om te voorkomen dat er warmte naar buiten ontsnapt. Deze radiatorfolie maak je met magneetjes of tape vast op de achterkant van de radiator. Het is ook weer simpel te verwijderen wanneer je het huurhuis weer in de oude staat moet opleveren.

Een ander hulpmiddel wat je kan aanschaffen is een radiatorventilator. Een radiatorventilator is een kleine ventilator die je onder de radiator kan hangen. Deze verbruikt vrijwel geen stroom en is enorm stil. Deze ventilator zorgt ervoor dat er constant nieuwe lucht door de radiator loopt, tot wel 30m³ per uur. Hierdoor zal de radiator de ruimte sneller opwarmen, omdat de lucht goed circuleert. Dat zorgt er ook voor dat je dus minder lang hoeft te stoken, en minder gas verbruikt!

De ventilatoren zijn niet heel goedkoop, maar wanneer je radiatorventilatoren gebruikt, kan je tot wel 10% besparen op de gasrekening. Dat kan met de huidige prijzen oplopen tot enkele honderden euro's per jaar. Je kan de ventilatoren dus al in één winter terug verdienen!

5. Trek de stekker uit en gebruik stekkerdozen

Elektrische apparaten die niet worden gebruikt maar wel op het stopcontact aangesloten zijn, kunnen kleine hoeveelheden energie verbruiken. En al die kleine beetje's zorgen voor best wat overbodig stroomverbruik, stom! Wil jij dat voorkomen? Trek dan de stekker uit het apparaat als die niet aan hoeft te staan.

Er zijn slimme stopcontacten met ingebouwde energiebesparingsfuncties, die de stekker automatisch uitschakelt als het apparaat in kwestie op stand-by staat. Gebruik stekkerdozen, liefst met een schakelaar, voor apparaten die bij elkaar staan, zoals bijvoorbeeld je computer en printer. Met een stekkerdoos kun je verschillende apparaten tegelijk uitschakelen.

6. Elimineer de naden en kieren

Waarschijnlijk kun je in jouw huurwoning de hoeveelheid warmte die verloren gaat via tocht verminderen. Dit doe je met tochtstrips/ deurdrangers/ een brievenbusborstel enz. Een huis met veel naden en kieren is namelijk 'lek'. 'Koude lucht stroomt je huis in en verwarmde lucht je huis uit. Je huis voelt daardoor kouder aan. Het dichtmaken van alle naden en kieren in een gemiddelde hoekwoning scheelt zo'n 70 m³ gas per jaar. Dat komt neer op een besparing van 60 euro per jaar.

De meeste huisbazen laten dit soort kleine isolerende ingrepen aan huurders, maar het is wel verstandig om toestemming te vragen aan de verhuurder, want als je er weinig ervaring mee hebt, kan het rommelig worden.

7. Wassen en drogen

De wasmachine verbruikt het meeste energie voor het verwarmen van het water. Hoe lager de temperatuur, hoe lager het energieverbruik van de wasmachine en hoe lager de kosten. Volgens de Consumentenbond kun je met een was op 30°C de helft besparen ten opzichte van een was op 40°C. Je bespaart ook energie door de trommel goed te vullen.

Ook het drogen kan energiezuiniger. Heel veel was hoeft helemaal niet in de droger maar kan prima op een wasrek gehangen worden. Daarmee bespaar je veel elektriciteit. Extra tip: gaat de was wél in de droger? Centrifugeer dan de was in de wasmachine op de hoogste stand. Zo is er al veel water uit de kleren en hoeft de droger minder lang aan.

8. Zet de verwarming een graad lager

Zet je thermostaat als je thuis bent één graad lager dan je gewend bent. Daarmee bespaar je gemiddeld 90 euro per jaar, stelt Milieu Centraal. Als je bezig bent, is 19 graden vaak warm genoeg. Sluit alle deuren in huis en verwarm alleen de ruimtes waar je veel bent.

9. Bespaar op de koelkast

Het allerbeste is om een energiezuinige koelkast aan te schaffen. Oudere koelkasten verbruiken namelijk behoorlijk veel energie. Maar omdat in huurhuizen vaak een ingebouwde koelkast zit is dat niet altijd mogelijk. Daarom delen we graag andere tips met je die ervoor zorgen dat jij je koelkast optimaal gebruikt.

Als je iets uit de koelkast wilt pakken, even wilt gebruiken en daarna het er weer in wilt stoppen: laat dan de koelkastdeur open. Als je de koelkast-deur wel open en dicht doet zorgt dit namelijk voor luchturbulentie. Door die luchturbulentie komt er warme en vochtige lucht in de koelkast die ervoor zorgt dat de koelkast opwarmt. Dit gebeurt ook wel als je de deur een langere tijd open zet, maar per saldo is dit minder. Let op: Natuurlijk moet je de koelkast nooit urenlang open laten staan, want dat zorgt voor enorm veel energiegebruik.

Extra tip: heb je een tweede koelkast. Bijvoorbeeld in de schuur staan met wat voorraad? Overweeg dan of het nog echt nodig is. Een koelkast, en met name een oude koelkast verbruikt best veel energie. Is de deur uitdoen nog een stap te ver? Wellicht kun je 'm uitzetten en meer gebruiken als kast tot het moment dat je het echt nodig hebt.

Extra tip: zet geen hete dingen in de koelkast. Laat het eerst afkoelen op het aanrecht. Zo hoeft de koelkast minder hard te werken om de koelte te bewaren.

10. Plaats buisisolatie & bandagefolie

Met deze tip kan je zeer eenvoudig besparen op jouw gasverbruik. Buisisolatie heb je wellicht wel eens eerder gezien. Dit is het grijze schuim wat je wel eens rondom waterleidingen ziet zitten. Het idee is dat je minder warmte verliest in de warm-water-leidingen doordat deze beter geïsoleerd zijn. Je past dit toe in ruimtes die niet verwarmd hoeven te worden. Denk bijvoorbeeld aan de zolder of een logeerkamer.

Installatie is zeer eenvoudig en zorgt direct voor een besparing. Je kan stellen dat je ongeveer 3m3 gas per jaar kan besparen, per meter buisisolatie die geplaatst is. Met de huidige gasprijzen al snel zo'n €10 per jaar, terwijl een meter buisisolatie een stuk goedkoper is.

Extra tip: combineer de buisisolatie met bandagefolie. Dit is een dunne, sterke folie die bijna geen warmte uitstraalt. De folie kan je makkelijk om buizen wikkelen of in stroken plakken. Hiermee wordt de warmte uitstraling van de buizen voor 95% tegengehouden. In combinatie met de traditionele buisisolatie wordt daardoor bijna al het warmteverlies van de verwarmingsbuizen tegengegaan.

Bron: <https://energieloketrivierenland.nl/zo-maak-jij-jouw-huurwoning-energiezuiniger/>



De energieprijzen zijn hoog. Steeds meer Nederlanders besparen energie. Ook bij jou thuis kun je flink besparen met een paar simpele tips. Samen zetten we die knop om. Hoeveel ga jij besparen?



Zet je thermostaat op 19 graden.

En verwarm alleen ruimtes waar je bent.

Zet de verwarming niet hoger dan 19 graden als je thuis bent. Met elke graad lager bespaar je energie en dus geld. En doe de verwarming uit in ruimtes waar je niet bent, ook in de slaapkamers. Houd daarbij de deuren in huis dicht. Als je niet je hele huis verwarmt, bespaar je nog meer op je energierekening.

Besparing: €1250 per jaar

Tip! Houd jezelf goed warm door extra kleding of een (elektrische) deken op de bank.



Zet 's avonds de thermostaat op 15 graden.

Ook als je niet thuis bent.

Zet de thermostaat aan het einde van de avond op 15 graden. Doe dat al een uur voordat je naar bed gaat. Laat de thermostaat op 15 graden als er overdag niemand thuis is. Het huis hoeft dan in de ochtend niet op te warmen. Let op: heb je vloerverwarming? Zet je thermostaat dan niet lager dan 17 of 18, anders duurt het opwarmen te lang.

Besparing €800 per jaar

Tip! Ga je altijd op dezelfde tijd naar bed? Stel je thermostaat al een uur voor die tijd in op 15 graden.



Douch maximaal 5 minuten.

En minder warm.

80% van je warmwaterverbruik stroomt door je douche. Bespaar energie en geld door niet langer dan 5 minuten per keer te douchen en minder warm.

Besparing €140 per jaar

Tip! Zet een timer om korter te douchen of kies een favoriet doucheliedje van ongeveer 5 minuten uit. De douche even uitzetten tijdens het inzepen, helpt ook om je douchetijd te verkorten.

Extra besparen

Er is nog veel meer wat je kunt doen om je huis energiezuiniger te maken. Met deze grote en kleine investeringen kun je direct aan de slag.

Installeer een waterbesparende douchekop

Besparing: €85 per jaar

Gebruik ledverlichting

Besparing: €32 per jaar bij 11 lampen

Dicht naden en kieren

Besparing: €220 per jaar

Plaats radiatorfolie

Besparing: €120 per jaar

Zet een thermostaatknop op radiatoren

Besparing: €65 per radiator

Weg met de tweede koelkast

Besparing: €130 per jaar

Doe gordijnen 's avonds dicht

Besparing: €90 per jaar

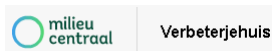
Hang de was op

Besparing: €180 per jaar

Was op lage temperaturen
 Was met een volle trommel
 Zet de vaatwasser op eco-stand
 Laad de vaatwasser vol
 Gebruik een radiatorventilator
 Plaats een waterbesparend mondstuk
 Voorkom sluipgebruik
 Stel de thermostaat goed in
 Houd jezelf goed warm
 Plaats een deurdranger
 Verwarm een kamer kort
 Zet de verwarming in slaapkamers uit
 Verwarm alleen de werkkamer
 Zet tussendoor de douche uit
 Zet de verwarming nóg een graad lager
 Douch minder vaak

Besparing: €25 per jaar
 Besparing: €23 per jaar
 Besparing: €45 per jaar
 Besparing: €25 per jaar
 Besparing: onbekend
 Besparing: onbekend
 Besparing: onbekend
 Besparing: €450 per jaar
 Hulptip
 Hulptip
 Hulptip
 Besparing: €310 per jaar
 Hulptip
 Hulptip
 Besparing: €350 per jaar
 Besparing: €150 per jaar

Bron: <https://zetookdeknopom.nl/>



Alle verbeteropties op een rij

Wat kun je allemaal doen om je huis duurzaam en energiezuinig te maken? Ontdek per mogelijkheid de voordelen, tips en ervaringen van anderen.



Vloerisolatie: warmere voeten

Warmere voeten, minder tocht en minder vocht in huis en een lagere energierekening. Met vloerisolatie ervaar je direct deze voordelen.

Niet voor niets worden sinds 1992 nieuwe woningen standaard met goede vloerisolatie gebouwd. De helft van de eigenaren van oudere woningen heeft al vloerisolatie, de andere helft nog niet.

- ↳ Heb je geen kruipruimte of is die lager dan 35 centimeter? Ook dan kun je de vloer isoleren. Door bijvoorbeeld de bodem van de kruipruimte of de vloer van bovenaf te isoleren.

Isolatieglas: binnen lekker warm

Met isolatieglas blijft de warmte in huis. Hierdoor bespaar je energie én wordt je huis een stuk comfortabeler: je hebt geen tocht en kou bij de ramen. Ook heb je minder last van geluidsoverlast van buiten.

Enkel glas en gewoon dubbel glas zijn niet meer van deze tijd. HR++ glas is inmiddels de standaard. Dit bespaart veel meer dan het dubbel glas dat in de meeste oudere woningen zit. Tegenwoordig is er ook triple glas met drie glasplaten, en vacuümglas dat twee glasplaten heeft met een dunne vacuüm ruimte ertussen. Dit isoleert heel goed.

Ventilatie: goed voor de gezondheid

Het continu verversen van de lucht in huis is noodzakelijk voor je gezondheid. Het kost energie, maar dat is zeker geen verspilling. Je kunt het energieverbruik van ventileren wel beperken: door de warmte uit de ventilatielucht terug te winnen en de hoeveelheid verse lucht automatisch te regelen.

In veel huizen is de ventilatie onvoldoende. Dit kan allergieën en luchtwegproblemen erger maken. Ontdek hoe je de lucht in huis voldoende ververst zonder dat je veel warmte verliest.

Mogelijkheden voor energiezuinige ventilatie

Je kan op verschillende manieren het warmteverlies door ventilatie verminderen. De mogelijkheden hangen af van welke ventilatie je nu hebt: via natuurlijke weg (klepraampjes en roosters) of een ventilatiesysteem met mechanische afvoer.

- ↳ Plaats in de woonkamer tegen een buitenmuur een ventilatie-unit met terugwinning van warmte. Je bespaart energie en wint aan comfort.
- ↳ Maak je mechanische ventilatiesysteem vraaggestuurd met sensoren in de verschillende kamers. Zijn er geen of weinig mensen in een ruimte, dan is er automatisch minder ventilatie (en dus minder warmteverlies).
- ↳ Neem balansventilatie met warmteterugwinning voor de hele woning. Dit is een optie als je je hele huis gaat opknappen.

Bron: <https://www.verbeterjehuis.nl/>



Haal energie uit je rekening! Op deze pagina vind je handige bespaartips, inspirerende persoonlijke verhalen van huurders en geven we uitleg en advies. Zo kun jij slim omgaan met energie en je energierekening verlagen.

Bron: <https://www.woonbond.nl/energie/energie-besparen> (op pagina ook diverse bespaartips)

Overzicht van mogelijk te behalen besparingen; afkomstig uit *Gamma's* verduurzamings-brochure.

BEKIJK HIER HOEVEEL JE KUNT BESPAREN

Hoeveel je kunt besparen hangt natuurlijk van je persoonlijke situatie af. Bekijk hieronder de besparingscijfers voor een huishouden met een gemiddeld verbruik.

1 Enkelglas na-isoleren

- 2x Tesa Thermocover 6 m² €17,79
Kosten klus: €35,58
Besparing in m³ per jaar: 60 m³
Besparing per jaar €150,-*

4a Radiatorventilatoren plaatsen (3x)

- 1x Speedcomfort trio €149,95
Kosten klus: €149,95
Besparing in m³ per jaar: 50 m³
Besparing per jaar €125,-*

2 Tochtwering

- 1x brievenbusklep met borstel €6,89
- 3x tochtband D-profiel 2x3 meter €5,29
- 2x tochtstrip 93 cm met borstel €7,39
Kosten klus: €39,54
Besparing in m³ per jaar: 23 m³
Besparing per jaar €57,50*

4b Tonzon radiatorfolie

(bevestiging op radiator)
- 2x Tonzon radiatorfolie 3,75 m² €19,49
- 1x Tonzon supermagneten 20 st. €10,99
Kosten klus: €49,97
Besparing in m³ per jaar: 37,5 m³
Besparing per jaar €93,75 *

3 Buizen isoleren

- 10x buisisolatie 22mm, 2 meter €1,29
- 5x buisisolatie 22mm bocht 90° €2,19
- 1x buisisolatie tape 20 m €6,49
- 1x Tonzon bandagefolie 20 cm €12,79
Kosten klus: €43,13
Besparing in m³ per jaar: 50 m³
Besparing per jaar €125,-*



Benodigdheden en aantallen zijn gebaseerd op een jaren '70 hoekwoning.

* In deze voorbeeld is een gasprijs van €2,50 per m³ aangehouden. De besparing per jaar kan afhankelijk van het contract sterk verschillen.

Bron: Gamma

Fabel of feit: 's nachts de verwarming uitzetten kost meer energie

Door Alieke van Rijn

26 november 2022 20:14 Aangepast 26 november 2022 20:14

Zet jij de verwarming 's nachts ook uit of lager? Dan doe je dit vast omdat het beter is voor het milieu of voor je portemonnee. Maar is het wel goedkoper om elke keer de verwarming weer uit en aan te zetten, of kun je hem beter op één temperatuur houden?

Warmte gaat uit je huis

Veel mensen denken dat wanneer je de verwarming 's nachts lager zet, de warmte uit je huis gaat en je dan 's ochtends extra veel moet stoken dat het goedkoper zou zijn om 'm gewoon aan te laten staan. Maar is dit wel zo? Dit ligt heel erg aan de isolatie van je woning en het temperatuurverschil tussen binnen en buiten!

Hoe dan ook, gaat warmte altijd uit je huis. Het maakt geen verschil of je nou wel of niet de verwarming 's nachts lager zet, als het buiten kouder is, gaat er altijd wat warmte naar buiten. Laat je de verwarming aan staan? Dan is dit zelfs erger! Wanneer het warmer in huis is zal er in verhouding meer warmte verloren gaan dan wanneer het kouder is.

Wel of niet uitzetten?

Het is ook niet altijd slim om de verwarming helemaal uit te zetten. Het duurt namelijk wel weer langer voordat het opgewarmd is en als je een koukleum bent, dan zit je 's ochtends lang te te bibberen. Maar ook dit verschilt per huis. Het ene huis warmt namelijk veel sneller op dan het andere door de isolatie en de grootte van het huis. Voor de meeste huizen bespaart het je zeker wel geld en energie als je de verwarming 's nachts op zo'n 15 graden Celsius zet.

Heb je vloerverwarming? Zet hem dan op ongeveer 17 graden. Tenminste, als deze op de gasketel is aangesloten. Heb je een warmtepomp, dan is het beter voor het rendement van je warmtepomp om je (vloer)verwarming altijd op een constante aangename temperatuur houden. Anders kost het de pomp elke dag ontzettend veel tijd en energie om elke ochtend weer opnieuw op te warmen. Meer dan wanneer je 'm continu op dezelfde temperatuur houdt.

Bouwjaar van je huis

Het verschil in isolatie zit hem vaak in hoe oud je huis is. Is je huis gebouwd vóór 1994? Dan heeft je huis waarschijnlijk wat minder goede isolatie. In dat geval kost het veel energie om je huis te verwarmen en is het dus slimmer om de thermostaat 's nachts zo'n 5 tot 7 graden omlaag te zetten. Dan moet de verwarming 's ochtends misschien wel flink stoken, maar in verhouding kost dat minder energie.

Is je huis gebouwd na 1994? Dan heb je als het goed is wat betere isolatie en kan je de verwarming beter wat constant houden. Het beste bij deze huizen is om de thermostaat 2 tot 4 graden omlaag te zetten en als het vriest 1 tot 2 graden.

Bron: <https://www.rtlnews.nl/lifestyle/eigen-huis-tuin/artikel/5158741/fabel-feit-s-nachts-de-verwarming-uitzetten-kost-meer>

Energiebespaartips #1

Slim je woning verwarmen



De grootste kostenpost op je energierekening is verwarming. Gemiddeld is verwarming bijna de helft van alle energiekosten (46%). Door slim te verwarmen kun je veel besparen op je energierekening. Let op: Hoe je ook verwarmt, zorg dat je altijd ventileert.

Algemene adviezen

Huurders met een zeer goed geïsoleerde woning kunnen nauwelijks besparen op verwarming. Heb je een goed geïsoleerde woning, zorg dan dat je de temperatuur in huis zo constant mogelijk houdt.

De tips op dit informatieblad zijn bedoeld voor woningen met een energielabel lager dan A.

- Weet wat je verbruikt.
- Stook wanneer je de warmte echt nodig hebt.
- Thermostaat een graadje lager = 7% besparing op de stookkosten!
- Zorg voor warme voeten.

Bespaartips

Verwarm alleen de ruimtes waar je veel bent

Sluit de deuren, maar blijf wel ventileren via de (klep)ramen of roosters en laat het ventilatiesysteem aan staan.

Investering:

Heb je een (kleine) studeerkamer of slaapkamer waar je kortere tijd bent, bijvoorbeeld 2 uur per dag om te studeren of werken, overweeg dan een infraroodpaneel. Dat paneel zet je alleen aan als je in de ruimte bent. Gebruik geen elektrische kachel. Elektrische kachels gebruiken heel veel stroom en verwarmen de hele ruimte. Je kunt dan beter de cv-radiator aanzetten.

Verwarm je slaapkamer niet

Als je niet in de slaapkamer bent, sluit dan de (klep)ramen. Zorg dat je goed ventileert als je in je slaapkamer bent, ook als je slaapt.

Investering:

Met een kruik of elektrische deken warm je je bed lekker op.



Ga slim om met je thermostaat

Als je actief bent in huis, zet de thermostaat dan minder hoog dan wanneer je uren lang stil zit. En zet de thermostaat op tijd laag (15 graden): zeker een uur voordat je gaat slapen of van huis gaat. Zet de verwarming op 10 graden als je op vakantie of een weekend weg gaat.

Let op: Heb je vloerverwarming? Zet je thermostaat dan op 17 of 18 graden, anders duurt het opwarmen te lang.

Investering:

- Plaats radiatorfolie achter de radiatoren.
- Plaats een klokthermostaat of een slimme thermostaat en stel die in op jouw leefritme.
- Overweeg thermostaatknoppen/radiatorkranen voor de kamers waar de thermostaat niet hangt.

Voorkom warmteverlies

Sluit binnendeuren. En sluit 's avonds de gordijnen (en luiken als je die hebt), dan verlies je minder warmte via de ramen. Zorg dat de gordijnen niet over de verwarming hangen. Zorg ook dat de gordijnen juist open zijn als de zon schijnt. De zon kan je huis flink opwarmen.

Investering:

- Plaats een brievenbusborstel
- Plaats tochtstrippen bij kierende ramen
- Zorg voor (dikke) gordijnen als je geen gordijnen hebt. Of plissé-gordijnen met aluminium coating.
- Doe schuimhoesjes om cv-leidingen die door ruimtes lopen die je niet of nauwelijks verwarmt.

Gebruik de warmte van je verwarming maximaal

Plaats geen ombouw om je radiator en geen meubels op de convactor, of verwijder deze als ze er wel zijn.



Persoonlijk advies

Elk huis en elk huishouden is anders. Kies de tips en adviezen die bij jou passen.

Energiecoach

Wil je een persoonlijk advies, laat dan een energiecoach voor huurders langskomen. Energiecoaches komen meestal gratis langs. Vraag bij je woningcorporatie of bij het Energieloket van de gemeente of er een energiecoach beschikbaar is.

Bespaartest

Je kunt ook de bespaartest van MilieuCentraal doen: www.bespaartest.nl

Energiedisplay

Heb je een slimme meter? Overweeg dan een energiedisplay aan te schaffen. Deze geeft je direct inzicht in je energieverbruik (gas en stroom). En je bespaart daardoor zo'n 5% energie. Dit is al gauw €100 per jaar.

Meer informatie

Op de website van de Woonbond en van MilieuCentraal vind je nog meer bespaartips: www.woonbond.nl/energierekening
www.milieucentraal.nl

In onze brochure 'Comfortabel en gezond wonen' lees meer over goed verwarmen en ventileren van je woning. Deze brochure is te koop in de webshop van de Woonbond: service.woonbond.nl/shop

Energiebespaartips #2

Slim warm water gebruiken



Verwarmen van water kost veel energie. Warm water is daarom een grote kostenpost op je energierekening (gemiddeld zo'n 13%). Minder warm water gebruiken, levert je een flinke besparing op je energierekening op.

Algemene adviezen

Water kan zowel met gas als elektrisch verwarmd worden. In de meeste huizen zorgt de cv-ketel voor warm water. Maar je kunt ook een keuken- of badgeiser hebben, of een (elektrische) boiler. Hoe jouw water ook wordt verwarmt, volg deze algemene adviezen:

- Weet wat je verbruikt.
- Gebruik minder vaak warm water.
- Laat de warme kraan of douche korter stromen.
- Ventileer goed tijdens en na het gebruik van warm water.

NB Huizen die verduurzaamd zijn, hebben soms een zonnecollector op het dak die het water verwarmt. Deze huizen hebben vaak ook een installatie met warmteterugwinning (wtw), die warmte haalt uit het warme water dat wegspoelt naar het riool. Alle tips in dit informatieblad gelden ook voor verduurzaamde huizen.



Bespaartips

Douch minder vaak en korter

Warm douchen kost veel energie en geld. In de meeste huishoudens is hier veel op te besparen. Het heeft weinig zin om iets minder heet te douchen. Douch daarom minder vaak: was je bij de wastafel. En douch korter.

Investering:

- Een douchetimer kan je helpen om korter te douchen. Je hebt digitale timers die je zelf kunt instellen en zandlopers met een vaste tijd, meestal 5 minuten.
- Vervang de douchekop door een waterbesparende douchekop die maximaal 7 liter water per minuut door laat. Door slimme techniek is het comfort van zo'n douchekop niet minder.
- Laat een thermostaatkraan installeren. Daarmee is het douchewater sneller op de temperatuur die jij hebt ingesteld.

Neem minder vaak een bad

Voor het vullen van een bad is veel warm water nodig: zo'n 120 liter. Dat is net zo veel als 17 minuten warm douchen met een waterbesparende douchekop.

Laat de warme kraan niet stromen

Heb je warm water nodig om je te wassen of om de vaat te spoelen of af te wassen? Vul dan de gootsteen of de waskom met warm water, of vul een teiltje.

Investering:

Plaats doorstroombegrenzers in de kraankoppen. Dit zijn kunststof ringetjes die in bijna elke kraankop passen en ervoor zorgen dat er maximaal 7 liter water per minuut uit de kraan komt.

Stel de cv-ketel goed in

Wordt het water in jouw huis verwarmd door de cv-ketel, stel de ketel dan in op zuinig warmwatergebruik.

Sommige ketels hebben een voorraadtankje met warm water, zodat de ketel niet eerst hoeft op te warmen als je warm water nodig hebt. Als je gedurende de dag regelmatig warm water nodig hebt, dan is deze functie handig. Gebruik je alleen 's ochtends en 's avonds warm water, dan kan deze functie beter uit staan.

Er zijn ook 'slimme' ketels die het voorraadtankje alleen opwarmen op het tijdstip dat jij regelmatig water gebruikt.

Kijk in de gebruiksaanwijzing van je ketel hoe je deze het beste kan instellen, of vraag het de installateur of een energiecoach.

Stel de boiler goed in

Als jouw warme water uit een boiler komt (een vat met voorverwarmd water), zet de boiler dan op 65 graden. Zet de temperatuur van de boiler nooit lager dan 60 graden: zo voorkom je dat de ziekmakende en dodelijke bacterie legionella in het boilervat kan komen. Zet de boiler uit als je op vakantie bent.

Investering:

Plaats een tijdsklok op de boiler. Stel de tijdsklok zo in dat de boiler water voorverwarmd heeft als jij het nodig hebt, bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds.

Ventileer goed

Warm water geeft veel waterdamp in huis. Zorg dat je tijdens en na het gebruik van warm water goed ventileert. Zo voorkom je vocht en schimmel. Zorg ook dat je de badkamer droogt met een wisser als je een bad of douche hebt genomen.

Denk ook aan elektrische apparaten

Een aantal elektrische apparaten verwarmen ook water, zoals de wasmachine, vaatwasser en waterkoker. In het informatieblad 'Slim stroom gebruiken' lees je hoe je zuinig met deze apparaten om kunt gaan.

Persoonlijk advies

Elk huis en elk huishouden is anders. Kies de tips en adviezen die bij jou passen.

Energiecoach

Wil je een persoonlijk advies, laat dan een energiecoach voor huurders langskomen.

Energiecoaches komen meestal gratis langs. Vraag bij je woningcorporatie of bij het Energieloket van de gemeente of er een energiecoach beschikbaar is.

Bespaartest

Je kunt ook de bespaartest van MilieuCentraal doen: www.bespaartest.nl

Energiedisplay

Heb je een slimme meter? Overweeg dan een energiedisplay aan te schaffen. Deze geeft je direct inzicht in je energieverbruik (gas en stroom). En je bespaart daardoor zo'n 5% energie. Dit is al gauw €100 per jaar.

Meer informatie

Op de website van de Woonbond en van MilieuCentraal vind je nog meer bespaartips:

www.woonbond.nl/energierekening
www.milieucentraal.nl



Energiebespaartips #3

Slim stroom gebruiken



Ongeveer een derde van je energierekening gaat op aan elektriciteit. Vooral grote apparaten gebruiken veel stroom. Als je verstandig met de elektrische apparaten in huis omgaat, kun je flink wat besparen.

Algemene adviezen

Grote elektrische apparaten die altijd of lang aan staan, gebruiken veel energie. En sommige apparaten zijn onmisbaar, zoals de koelkast en de wasmachine. Vaak zijn er ook energieslurpers in huis die minder noodzakelijk zijn, zoals een plasma-televisie of een elektrisch kacheltje. Als je elektriciteit wilt besparen, volg dan deze algemene adviezen:

- Weet wat je verbruikt.
- Kies voor apparaten met een A-label (groen).
- Verlicht met led-lampen.

Bespaartips

Kies voor een groen label

Elektrische apparaten hebben een energielabel. De zuinigste apparaten hebben het groene A-label. Is een apparaat stuk én niet te repareren? En wil je het vervangen door een nieuwe? Kies dan voor een apparaat met een groen label.

Vervang de koelkast en vriezer na 10 jaar

Alle elektrische apparaten moet je pas te vervangen als ze stuk én niet te repareren. Behalve de koelkast en de vriezer. Dit zijn apparaten die altijd aan staan. Deze kun je het beste vervangen na 10 jaar. Kies voor een maat koelkast of vriezer die bij je huishouden past (niet te groot) en kies voor een zuinig label.

Heb je een tweede koelkast of tweede vriezer? Zet deze uit (haal de stekker uit het stopcontact) en gebruik hem alleen als het echt nodig is. Of doe de tweede koelkast of vriezer weg.

Gebruik het eco-programma

De wasmachine, vaatwasser en wasdroger hebben een eco-programma. Hoewel deze programma's lang duren, gebruiken ze toch veel minder stroom dan andere was- en droogprogramma's.



Was en droog verstandig

De wasmachine en wasdroger gebruiken veel stroom. Was op 30 of 40 graden en kies daarbij voor het eco-programma. Was minder vaak en met een volle trommel. Centrifugeer de was goed, op een hoog toerental (1200-1600 toeren). Droog de was aan de waslijn (i.p.v. in de wasdroger), het liefst buiten. Droog je de was binnen, zorg dan dat je goed ventileert.

Ga op zoek naar energieslurpers

Elektrische apparaten maken warmte. Hoe meer warmte ze maken, hoe onzuiniger ze zijn. Door aan apparaten te voelen, kun je ontdekken of ze warm en onzuinig zijn. Pas wel op dat je je niet verbrandt!

Deze apparaten gebruiken veel stroom:

- vijverpomp
- tropisch aquarium
- elektrische kachel
- waterbed
- thuislap/beertender
- airfryer
- airco
- groot tv-scherm, vooral lcd en plasma

Laat stroomslurpers niet op standby staan. Gebruik een standby-killer of haal de stekker uit het stopcontact. Vraag je af of je deze apparaten wilt blijven gebruiken.

Stel de elektrische boiler goed in

Als jouw warme water uit een boiler komt (een vat met voorverwarmd water), zet de boiler dan op 65 graden. Zet de temperatuur van de boiler nooit lager dan 60 graden: zo voorkom je dat de ziekmakende en dodelijke bacterie legionella in het boiler vat kan komen. Zet de boiler uit als je op vakantie bent.

Investing:

Plaats een tijdsklok op de boiler. Stel de tijdsklok zo in dat de boiler water voorverwarmd heeft als jij het nodig hebt, bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds.

Verlicht met led-lampen

Led-lampen gebruiken heel weinig stroom. Wacht niet tot een gloei-, halogeen- of spaarlampen stuk gaat. Vervang alle oude lampen door led-lampen. Voor alle armaturen is tegenwoordig een led-lamp beschikbaar. In aanschaf zijn ze een stuk duurder dan een ouderwetse lamp, maar ze verdienen zichzelf snel terug.

Beter een laptop of tablet dan een desktop

Gebruik je computerapparatuur zo lang mogelijk. Ben je toe aan een nieuwe, kies dan voor een computer genoeg geheugen of een grote harde schijf, zodat hij lang mee gaat. Heb je geen desktop nodig, kies dan voor een laptop of tablet. Laptops gebruiken minder stroom dan desktops. Tablets gebruiken minder stroom dan laptops.

Fiets alleen elektrisch als het nodig is

Het opladen van de accu van je elektrische fiets kost zo'n €0,20 (0,9 kWh) voor ongeveer 100 kilometer. Dat is veel goedkoper dan de auto. Maar gebruik je je elektrische fiets voor afstanden die je ook gewoon kunt fietsen en wil je elektra en geld besparen, neem dan de gewone fiets. Van zelf stevig trappen krijg je het warm en dat scheelt ook op je energieverbruik voor verwarming in huis.

Persoonlijk advies

Elk huis en elk huishouden is anders. Kies de tips en adviezen die bij jou passen.

Energiecoach

Wil je een persoonlijk advies, laat dan een energiecoach voor huurders langskomen. Energiecoaches komen meestal gratis langs. Vraag bij je woningcorporatie of bij het Energieloket van de gemeente of er een energiecoach beschikbaar is.

Bespaartest

Je kunt ook de bespaartest van MilieuCentraal doen: www.bespaartest.nl

Energiedisplay

Heb je een slimme meter? Overweeg dan een energiedisplay aan te schaffen. Deze geeft je direct inzicht in je energieverbruik (gas en stroom). En je bespaart daardoor zo'n 5% energie. Dit is al gauw €100 per jaar.

Meer informatie

Op de website van de Woonbond en van MilieuCentraal vind je nog meer bespaartips: www.woonbond.nl/energierekening
www.milieucentraal.nl



Energielabel voor huurwoningen

Het energielabel voor woningen geeft aan wat de kwaliteit is van de isolatie en de installaties die de woning verwarmen (en koelen), ventileren, en van elektra en warm water voorzien. Het label wordt aangeduid met een letter, A t/m G, en een kleur, van groen naar rood. Energielabels zijn bij huurhuizen van invloed op de huur: hoe beter het energielabel, hoe meer punten de woning krijgt en hoe hoger de huur.



Berekening van energielabels

Drie rekenmethoden

Aan het begin van de eeuw besloot de Europese Unie dat het gebruik van energie voor gebouwen moest worden teruggedrongen. Het doel was om de CO₂-uitstoot en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen. Daarom kwam er in Nederland in 2008 het energielabel voor gebouwen. In 2015 werd een nieuwe rekenmethode ingevoerd. Iedere woning kreeg een Energie-Index, aangeduid met een getal. Dit bleek echter niet handig, dus werden woningen al snel ingedeeld in 'labelklassen' die weer met een letter konden worden aangeduid. Vanaf 2021 wordt er opnieuw een nieuwe rekenmethode toegepast. Omdat een energielabel tien jaar geldig is, zijn er tot 2025 drie verschillend berekende labels in omloop.

Zelfde methode in hele EU

De Europese Unie wil dat in alle EU-landen dezelfde normen worden gebruikt voor de berekening van het energielabel. Daarom is er vanaf 2021 een nieuw label voor woningen en andere gebouwen. De nieuwe Nederlandse rekenmethode sluit aan bij de rekenmethodes die de andere EU-landen gebruiken.

Nieuw label vanaf 2021

Berekening nieuwe label

Voor het nieuwste energielabel dat op 1 januari 2021 ingaat, wordt berekend hoeveel fossiele energie (energie opgewekt uit gas en steenkool) een woning gebruikt. Dit wordt weergegeven in kilowattuur energie per vierkante meter vloeroppervlak per jaar (kWh/m²/jaar). Het nieuwe label houdt rekening met de isolatie van de woning, of de installatie duurzame energie gebruikt en hoeveel duurzame energie de woning opgewekt.

Het nieuwe label wordt aangevuld met een aantal gegevens, zoals

- de warmtevraag: de hoeveelheid warmte die een woning nodig heeft voor verwarming en warm water. Bij een zeer lage warmtevraag mag de verhuurder bovenop de huur een energieprestatievergoeding (EPV) vragen.
- het gebruiksoppervlak (GBO) van de woning: het vloeroppervlak bepaalt samen met het label o.a. het aantal punten dat een huurwoning krijgt in het woningwaarderingssysteem (WWS). Het gebruiksoppervlak is ook van belang voor de energieprestatievergoeding.
- een getal om te beoordelen of er oververhitting in de zomer zal plaats vinden.

Afwijkingen van de oude labels

In de nieuwe rekenmethode is geprobeerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de labels die er al waren. Het gemiddelde van alle labels blijft gelijk. Maar omdat de berekening heel anders wordt gedaan, komt

dit voor individuele woningen natuurlijk helemaal niet uit. Bij ongeveer de helft van de woningen blijft het label gelijk. Bij de andere helft zou het label bij herberekening wijzigen zonder dat er iets aan de woning verandert. Meestal is het verschil één labelstap, maar ook twee of drie labelstappen naar boven of beneden kan voorkomen.

Gevolgen voor huurders

Het label van mijn woning

Welk label een woning heeft, hangt niet alleen af van de isolatie en de installaties van een woning, maar ook van de rekenmethode die is gebruikt.

Nieuwbouwwoningen krijgen vanaf 2021 een label volgens de nieuwste rekenmethode. Bestaande woningen hebben al een energielabel. Wil je weten welk label jouw woning nu heeft? Je kunt het label opzoeken op www.ep-online.nl.

Klopt mijn label?

Je kunt er als huurder vanuit gaan dat het label van je woning klopt. Een onafhankelijke deskundige bepaalt het energielabel. Deze deskundige moet gecertificeerd en werken met gestandaardiseerde protocollen en software voor de verwerking van de gegevens. Het is belangrijk dat dit zorgvuldig gebeurt, omdat het label samenhangt met de WWS-punten die de woning krijgt. De WWS-punten bepalen de maximaal redelijke huur die een verhuurder mag vragen. Daarom worden deskundigen die de labels maken regelmatig gecontroleerd.

Nieuw label voor mijn woning

Huurwoningen krijgen alleen een nieuw energielabel als

- de woning is gerenoveerd, of
- het oude label verloopt, of
- de verhuurder een nieuw label aanvraagt.

Het energielabel en de grootte van de woning bepalen samen hoeveel WWS-punten een woning krijgt voor energiehuishouding. De totale WWS-punten bepalen de maximaal redelijke huur. Omdat de meeste verhuurders een lagere huur berekenen dan de maximaal redelijke huur, zal een nieuw label voor zittende huurders weinig invloed hebben. Voor een nieuwe huurder kan de huur wel flink hoger worden bij een nieuw label.

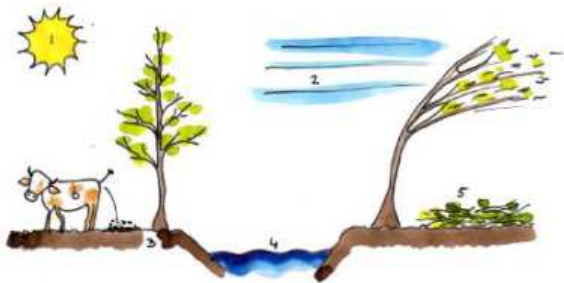
Ga voor meer informatie naar www.woonbond.nl/energie-besparen.

The screenshot displays the 'EnergieLabel woningen' interface. At the top, it shows the registration number (123456789), registration date (21-09-2021), validity period (21-09-2021), and status (Definitief). The main heading states 'Deze woning heeft energielabel A+++'. Below this is a color-coded bar representing the energy scale from G (red) to A+++ (green). The 'Isolatie' section lists various components like Gedeelte, Gevelwanden, Daken, Vloeren, Ramen, and Buitendeuren, each with a rating. The 'Installaties' section lists components like Verwarming, Warm water, Zonnecollector, Ventilatie, Kooktoestel, and Zonnepanelen, each with a rating. A section indicates the heating system is 'Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting'. It also shows the 'Aandeel hernieuwbare energie' as 51,0%. The bottom section, 'Over deze woning', provides details about the property: Adres (Waterschap van den Bergstraat 148, 6609 ZZ Heerlen), Bouwjaar (2019), Vloeroppervlakte (183 m²), Compactheid (0,87), Woningtype (Tussentijdse woning onder dak en op ondergrond bouwlaag), Naam (Pieter Hendrik van Leeuwen), Examennummer (9999), Certificatienummer (123-45-678), and Keurnummer (553387320109). It also mentions the 'Certificerende instelling' (EnergieLabelcertificerende instelling b.v.) and the 'Soort opname' (Detailopname).

Energietransitie: wonen zonder gas

De aarde warmt op en daardoor krijgen we steeds meer last van hitte, droogte en overstromingen. Dit komt vooral doordat we te veel aardgas, steenkool en aardolie verbranden voor energie. Om de opwarming van de aarde te beperken hebben de meeste landen besloten andere energiebronnen te gaan gebruiken: deze verandering noemen we de energietransitie. De energietransitie heeft grote gevolgen voor huurders.

De meeste woningen in Nederland hebben nu nog een cv-ketel of gasgestookte blokverwarming voor verwarming en warm water. Daarnaast komt elektriciteit meestal nog van een centrale die op aardgas draait. De overgang (transitie) naar andere elektriciteits- en warmtebronnen is een lastige klus. Er zijn veel verschillende partijen met verschillende belangen bij betrokken.



Andere energiebronnen

De meeste energie in een woning wordt gebruikt om te verwarmen (ca. 65%). De eerste stap in de energietransitie voor woningen is daarom goede isolatie. Door goede isolatie heeft een woning nog maar weinig energie nodig. De tweede stap is de verwarming te halen uit een bron die geen of weinig CO₂ veroorzaakt. Dat kan bijvoorbeeld restwarmte zijn van een bedrijf in de buurt, een warmtepomp, warmtekoude-opslag, een zonnecollector. De

technieken zijn in ontwikkeling, dus er is steeds meer mogelijk.

Wonen zonder CO₂-uitstoot

Sinds juni 2019 heeft Nederland een Klimaatakkoord. Daarin is vastgelegd hoe we zorgen dat we in 2050 geen CO₂ meer uitstoten. De Woonbond was als vertegenwoordiger van de huurders betrokken bij het klimaatakkoord. De Woonbond wil dat de energietransitie zorgt voor betere woningen en lagere woonkosten voor huurders, onder andere door beter geïsoleerde woningen met een lage energierekening.

Regionale Energie Strategie (RES)

De mogelijkheden en oplossingen voor andere energiebronnen dan gas en steenkool zijn niet overal in Nederland hetzelfde. Daarom is Nederland opgedeeld in 30 regio's. In elke regio stellen de provincie, het waterschap en de gemeenten een Regionale Energie Strategie (RES) op. Dit doen ze samen met netbeheerders en energieleveranciers in de regio. In de RES staat beschreven hoe in die regio de energietransitie wordt aangepakt.



Nederland heeft 30 RES-regio's

Warmtevisie gemeente

Naast de RES maakt elke gemeente een eigen plan. Dit wordt de Transitievisie Warmte of Warmtevisie genoemd en gaat vooral over hoe woningen in de gemeente anders verwarmd kunnen worden. De warmtevisie van de gemeente moet aansluiten op de RES van de regio waar de gemeente in ligt. In de warmtevisie maakt de gemeente voor elke wijk een plan welke nieuwe warmtevoorzieningen er mogelijk zijn en wanneer de wijk aan de beurt is. De oplossingen kunnen per wijk verschillen.

Plan voor de wijk

Nu en de komende jaren worden er al wijken van het aardgas afgesloten of CO2-neutraal gemaakt. Een aantal wijken is hier speciaal voor geselecteerd. Dit zijn de 'proeftuinen aardgasvrije wijken' (PAW). Maar ook buiten deze proeftuinen zijn er wijken die als eerste aan de beurt zijn, bijvoorbeeld omdat er een warmtenet of stadsverwarming wordt aangesloten. Tussen nu en 2050 zullen alle wijken in Nederland aan de beurt komen.

Plan voor elke woning

In 2050 zullen alle huizen in Nederland van het aardgas afgesloten zijn. Mensen met een koopwoning moeten daarvoor zelf een plan maken. Huurders krijgen een voorstel van de verhuurder. Daarin beschrijft de verhuurder hoe hij de woning wil verduurzamen. Huurders kunnen met het voorstel instemmen, maar ze kunnen het ook afwijzen.

Meedenken over de energietransitie

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat bewoners en bewonersvertegenwoordigers betrokken moeten zijn bij het maken van de plannen. Dit heet bewonersparticipatie. Participatie gaat niet in elke regio, gemeente of wijk hetzelfde. Je kunt hier als huurder zelf een actieve rol in spelen.



Je kunt op verschillende niveaus participeren: van jezelf informeren over de plannen tot en met meebeslissen. Dit heet de 'participatieladder'. Bedenk hoe je wilt participeren. Dit kan ook verschillen per niveau, bijvoorbeeld je informeren over de Regionale Energiestrategie en meedenken over een wijkplan.

Tijd

Participeren betekent actief meedenken. Wil je dat goed doen, dan kost dat behoorlijk wat tijd. Bepaal van tevoren hoeveel tijd je beschikbaar hebt. Bedenk ook vooraf hoeveel tijd je erin wilt stoppen en welke gevolgen dat heeft voor je rol. Zoek ook uit op welke momenten belangrijke beslissingen worden genomen.

Organisatie

Samen sta je sterker. Probeer - als het kan - je te verenigen en namens een groep bewoners deel te nemen aan het proces. Het is dan ook mogelijk om de rollen en taken te verdelen. Kies wel bij voorkeur vaste personen, zodat de andere deelnemers ook weten bij wie ze terecht kunnen.

Kennis

Om mee te denken over de energietransitie heb je kennis nodig, zoals kennis over de technieken, het proces, ervaringen en standpunten van anderen. Daarnaast is het belangrijk om ook de ontwikkelingen in de techniek, het beleid en de politiek in de gaten te houden.

Standpunten

Het is van belang dat je weet waar je staat en wat je wilt bereiken. Daarnaast is het belangrijk om ook de standpunten van de andere partijen, zoals de gemeente en de verhuurder te begrijpen.

Meer informatie

Het boek 'Aardgasvrije wijken' staat boordevol kennis op gebied van energiebeleid, -begrippen, -technieken, en inspiratie met tips en voorbeelden. Het boek kun je [bestellen via de webshop](#) van de Woonbond.

Ga voor meer informatie over de energietransitie, informatiebijeenkomsten en webinars en het laatste nieuws naar woonbond.nl/energie.

Aanpak energiearmoede

Meer dan 600 duizend huishoudens kampen met energiearmoede. Het zijn vooral huurders die leven in energiearmoede. Wat kun je als huurdersorganisatie doen om huurders die in energiearmoede leven, te helpen?

Feiten over energiearmoede

Wat is energiearmoede?

Mensen die in energiearmoede leven, kunnen hun energierekening niet of nauwelijks betalen terwijl ze ook al veel doen om energie te besparen. Dit wordt verborgen energiearmoede genoemd. Vaak nemen ze extreme maatregelen om betaalproblemen te voorkomen, zoals de verwarming niet aan zetten, wollen dekens of bubbeltjesplastic voor de ramen, niet douchen en soms zelfs niet meer koken. Dit komt onder andere naar voren uit het Meldpunt Energiealarm van de Woonbond.



Waar komt energiearmoede het meeste voor?

TNO doet onderzoek naar energiearmoede in Nederland en publiceert daarover rapporten. Uit het onderzoek blijkt dat in 2022 meer dan 600.000 huishoudens in energiearmoede leefden en dat energiearmoede het meeste voorkomt

- bij huurders in de sociale huursector
- in de slechtst geïsoleerde woningen (met energielabel E, F of G)
- in het noorden, oosten, zuidoosten en zuidwesten van Nederland

Op de [website van TNO](#) vind je de rapporten, een samenvatting en een interactieve kaart. Op de interactieve kaart kan je per gemeente de wijken bekijken waar energiearmoede het meest voorkomt.

Daarnaast heeft TNO een analyse gemaakt wat de invloed zal zijn van de extreem hoge energieprijzen op de stijging van de energiearmoede. Deze analyse vind je op dezelfde webpagina van TNO.

Aanpak van energiearmoede

Wat is de inzet van de overheid?

De enige oplossing om energiearmoede structureel aan te pakken is woningen (zeer goed) isoleren. Daarom stimuleert de overheid verhuurders om huurwoningen goed te isoleren. Vanaf 2030 mogen woningen met een E-, F- of G-label niet meer verhuurd worden. Woningcorporaties hebben een voortrekkersrol in de verduurzaming van huurwoningen. Dit gaat echter over een **langetermijnaanpak**.

De overheid neemt ook **kortetermijnmaatregelen** om mensen op dit moment te helpen. In 2022 en 2023 zijn er onder meer de volgende maatregelen:

- Mensen met een laag inkomen (op of net boven het sociaal minimum) kunnen bij hun gemeente energietoeslag aanvragen van ongeveer €1.300.
- Mensen in slecht geïsoleerde huizen kunnen bij de gemeente om hulp vragen bij energiebesparen. Het gaat dan om advies van een energiecoach en kleine aanpassingen in huis, zoals tochtstrips en radiatorfolie.
- In 2023 geldt er een energieprijzplafond. Voor de eerste 1.200 m3 gas en 2.900 kWh stroom betaal je een lagere prijs dan de marktprijs, namelijk €1,45 per m3 gas en €0,40 per kWh elektriciteit. Ook voor huishoudens die zijn aangesloten op een warmtenet komt er een compensatieregeling.

Meer informatie over deze kortetermijnmaatregelen is te vinden op de [website van de Rijksoverheid](#).

Wat is de inzet van de Woonbond?

De Woonbond blijft er bij de overheid op aandringen om maatregelen te treffen om de **slechtst geïsoleerde huurhuizen (met energielabel E, F en G) als eerste goed te isoleren**. De Woonbond wil onder meer dat

enkelglas tot gebrek verklaard wordt. Dan moet de verhuurder het glas verbeteren. Gebeurt dit niet, dan heeft de huurder recht op huurverlaging. Verder wil de Woonbond dat de huur van woningen met een slecht label bevroren of verlaagd wordt.

Ook pleit de Woonbond er al heel lang dat de prijs voor warmte niet bepaald wordt door de gasprijs. Nu betalen huishoudens die zijn aangesloten op een warmtenet een hoge prijs, terwijl ze geen gas gebruiken.

Naast het behartigen van de belangen van huurders bij de overheid, proberen wij **huurders en huurdersorganisaties zo goed mogelijk te informeren over energiearmoede** en te helpen met de beperkte mogelijkheden die er zijn om energiearmoede aan te pakken.



Wat kan je als huurdersorganisatie doen?

Huurdersorganisaties kunnen hun huurders op verschillende manieren helpen energiearmoede te bestrijden en te voorkomen:

- **Help huurders bij energiebesparing.** De informatie van de Woonbond mag je hiervoor rechtenvrij gebruiken. Meer informatie in de [Toolkit Energie besparen](#).
- **Spoor je verhuurder aan huurders te informeren** over belangrijke energie-ontwikkelingen en beschikbare hulp, zoals de extra energietoeslag voor mensen met een laag inkomen en de beschikbaarheid van energiecoaches.
- **Motiveer de woningcorporatie en/of de gemeente om huurders te voorzien van een energiedisplay.** Een energiedisplay helpt ca. 5% energie per jaar te besparen. De Woonbond is hiervoor het project 'Slimmer met je energie' gestart. Meer informatie vind je op [slimmermetjeenergie.nl](#).
- **Maak prestatieafspraken over de aanpak van energiearmoede** met de woningcorporatie en de

gemeente. Onderdeel hiervan kan zijn om onderzoek te doen naar energiearmoede in je eigen gemeente. De aanpak van energiearmoede is onderdeel van de prestatieafspraken

Verduurzaming sociale woningvoorraad. Meer informatie vind je op de website

volkshuisvestingnederland.nl.

Vragen? Of hulp nodig?

Heb je vragen over energiearmoede, of heb je onze hulp nodig in de aanpak van energiearmoede? Neem contact op met het Energieteam:

- telefonisch op 020-5517739
- per mail op energie@woonbond.nl

Meer informatie is te vinden op

www.woonbond.nl/energie

› DE FEITEN OVER ENERGIEARMOEDE IN NEDERLAND

INZICHT OP NATIONAAL EN LOKAAL NIVEAU

TNO innovation
for life

Auteurs: Peter Mulder
Francesco Dalla Longa
Koen Straver

September 2021

ENERGIEARMOEDE EN DE ENERGIETRANSITIE

Leidt de transitie naar een duurzaam energiesysteem tot meer energiearmoede? Het antwoord op die vraag vereist allereerst inzicht in de aard en omvang van het energiearmoede probleem – meten is weten. Daarom heeft TNO onderzoek gedaan naar aard, omvang en regionale spreiding van energiearmoede in Nederland, gebaseerd op cijfers van het CBS. In dit onderzoek is energiearmoede op een nieuwe manier gemeten. Er is niet alleen naar de betaalbaarheid van de energierekening gekeken, zoals in diverse studies voor Nederland gebruikelijk is. Ook de kwaliteit van de woning en in hoeverre de bewoners financieel in staat zijn deze te verduurzamen, is in het onderzoek meegenomen. Op basis van de nieuwe maatstaven beantwoorden we drie vragen: Hoeveel huishoudens in Nederland zijn energiearm? Wie zijn deze mensen? En waar wonen ze?

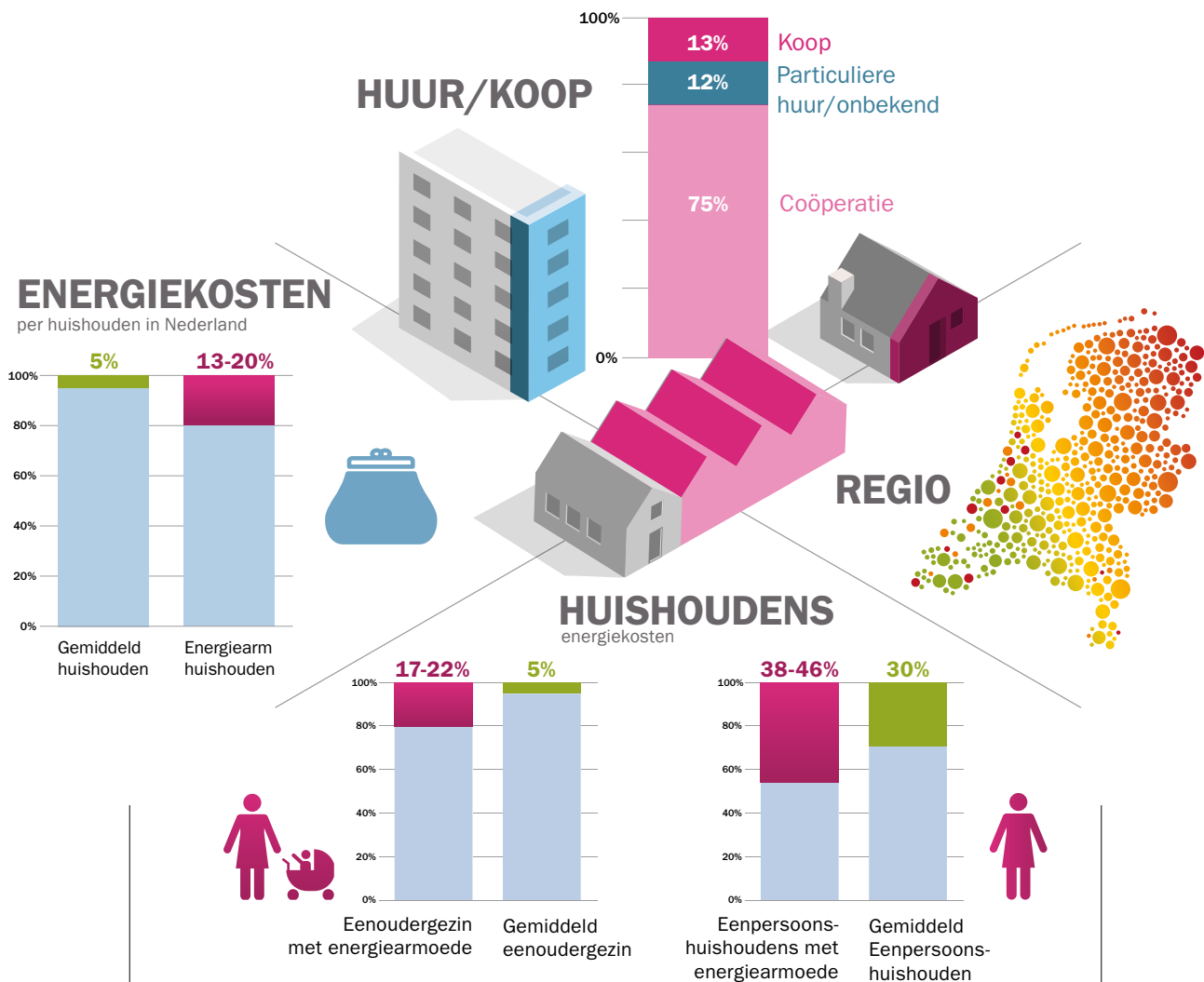
BOX 1. BELANGRIJKSTE RESULTATEN

Ongeveer 550.000 huishoudens, zo'n zeven procent van het totaal, leeft in energiearmoede: ze hebben hoge energiekosten, wonen meestal in een huis dat niet goed is geïsoleerd en hebben een laag inkomen. Daarmee is het aantal energiearme huishoudens in Nederland ongeveer half zo groot als het aantal inkomensarme huishoudens. Binnen de groep van energiearme huishoudens hebben ongeveer 250.000 huishoudens én een relatief laag inkomen én een woning met lage energiekwaliteit én hoge energiekosten. Er zijn naar schatting ongeveer 140.000 huishoudens met verborgen energiearmoede; dit zijn mensen die vanwege financiële problemen minder energie consumeren dan ze zouden willen.

Ernstige energiearmoede is ruimtelijk veel geconcentreerder dan inkomensarmoede: in slechts 5 gemeenten en 7% van de wijken is meer dan 10% van de huishoudens energiearm. Dat maakt gericht beleid per gemeente of regio eenvoudiger. In tegenstelling tot wat vaak wordt aangenomen doet het probleem zich met name voor buiten de Randstad: in het noorden, oosten en zuidoosten van het land en deels in Zeeland. Daar is de concentratie veel hoger dan bijvoorbeeld in de grote steden.

Eenpersoonshuishoudens en met name eenouder gezinnen zijn sterk oververtegenwoordigd in de groep energiearme huishoudens. Energiearme huishoudens in Nederland geven, afhankelijk van de definitie van energiearmoede, gemiddeld 13-20% van hun inkomen uit aan energie, tegenover 5% gemiddeld voor alle huishoudens. Van de energiearme huishoudens woont ongeveer 75% in een corporatiewoning; pakweg 12% van de energiearme huishoudens bezit een koopwoning, een vergelijkbaar percentage huurt particulier.

Bijna de helft van alles huishoudens in Nederland (48%) woont in een slecht of matig geïsoleerd huis maar kan daar niet zelf iets aan doen. Dit zijn twee groepen: huurders, omdat zij voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder; en eigenaren van een huis met een relatief lage energetische kwaliteit die het geld niet hebben om daar in te investeren. Deze mensen zijn lang niet allemaal arm, en een groot deel van hen heeft op dit moment geen probleem met het betalen van hun energierekening. Maar zij hebben wel relatief vaak te maken met gebrek aan comfort en soms zelfs gezondheidsklachten. En als de gasprijs verder gaat stijgen zal een deel van de huishoudens uit deze groep alsnog een betalingsprobleem krijgen. Door met gericht beleid juist nu meer huizen te verduurzamen kunnen we dat voorkomen.



Figuur 1. Kenmerken van energiearme huishoudens

VERSCHILLENDE SOORTEN ENERGIEARMOEDE

Problemen van algemene armoede en energiearmoede zijn uiteraard sterk met elkaar verweven, maar vallen niet altijd samen. Niet alle huishoudens die een relatief groot deel van hun inkomen besteden aan energiekosten zijn arm, en omgekeerd zijn er huishoudens met een laag inkomen die relatief weinig aan energie uitgeven en geen betalingsproblemen kennen.¹

Kwantitatief onderzoek naar energiearmoede in Nederland is tot nu toe vooral gericht op de vraag naar de betaalbaarheid van de energierekening. Maar energiearmoede is een complex, multidimensionaal fenomeen, dat moeilijk is te vangen in één indicator; er bestaat (internationaal) dan ook geen algemeen geaccepteerde definitie voor. Om recht te doen aan deze veelzijdigheid ontwikkelen we in onze studie meerdere indicatoren voor het meten van energiearmoede, waarvan een aantal nieuw zijn voor Nederland. We maken daarbij onderscheid tussen 3 dimensies van het energiearmoede probleem:

- 1) de betaalbaarheid van energie;
- 2) de energetische kwaliteit van het huis;
- 3) de keuze en mogelijkheid hebben om mee te kunnen doen aan de energietransitie.

Bij de eerste twee dimensies – betaalbaarheid en woningkwaliteit – reserveren we het begrip energiearmoede voor huishoudens met een laag inkomen. Rijke woningeigenaren met een hoge energierekening of een energetisch minder goede woning zijn in onze optiek niet energiearm. De veelgebruikte energiequote (zie Box 2) telt ook hoge inkomens mee en is daarom volgens ons geen goede indicator van energiearmoede.

De derde dimensie brengt huishoudens in beeld die in een slecht of matig geïsoleerd huis wonen dat ze niet zelf kunnen verduurzamen. Dit zijn twee groepen: huurders, omdat zij voor verduurzaming afhankelijk zijn van de verhuurder; en eigenaren met onvoldoende financiële slagkracht voor grote investeringen in hun huis. We zouden dit keuze armoede kunnen noemen.²

De meerderheid van hen heeft op dit moment geen betalingsproblemen en een inkomen dat hoger ligt dan 130% van het sociaal minimum. Daarom worden ze volgens de gangbare definities niet gezien als energiearm. Echter, als gedurende de energietransitie de energierekening stijgt, loopt een deel van deze huishoudens het risico om op termijn wel degelijk betalingsproblemen te krijgen; ze wonen tenslotte in een huis met relatief lage energetische kwaliteit. Maar ook als betalingsproblemen uitblijven, kampen ze ondertussen relatief vaak met gebrek aan wooncomfort (tocht, vocht, hitte) en daarmee samenhangende gezondheidsklachten. Met het meetellen van deze groep huishoudens verbreden we doelbewust de gangbare definities van energiearmoede in Nederland.

NIEUWE ENERGIEARMOEDE-INDICATOREN & DATA

Op basis van bovengenoemde overwegingen en de beschikbare data, hebben we ervoor gekozen om energiearmoede te meten door middel van vier indicatoren, plus enkele varianten daarop. In Box 2 vatten we deze indicatoren samen; we verwijzen naar het volledige rapport voor een technische toelichting op de berekeningen.

Onze analyse is gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uit 2019 voor ruim 6,1 miljoen huishoudens (78% van het totaal), verdeeld over alle gemeenten, bijna alle wijken en ongeveer 2/3 van alle buurten in Nederland. Onze dataset geeft het meest complete beeld van energiearmoede in Nederland tot nu toe, met een hoge mate van ruimtelijk detail voor meerdere indicatoren van energiearmoede. Maar de dataset heeft uiteraard ook tekortkomingen. Vanwege verschillende CBS databeperkingen was het niet mogelijk om alle huishoudens in alle wijken en buurten mee te nemen in de analyse. Bovendien is met name de manier waarop we de energetische kwaliteit van woningen meten voor verbetering vatbaar.³ De komende jaren komen hiervoor naar verwachting betere data beschikbaar. In deze studie lopen we daarop vooruit door zo goed en zo ver mogelijk te gaan met de data die er nu zijn. Daarmee creëren we nu al een beter zicht op het energiearmoede probleem en geven richting aan in het meten van energiearmoede in de toekomst. In het volledige rapport bespreken we hoe de databeperkingen onze resultaten hebben beïnvloed en op welke punten onze studie verbeterd kan worden.

KEUZEARMOEDE



Figuur 2. Veel huishoudens hebben niet de keuze om mee te doen in de energietransitie

BOX 2. ENERGIEARMOEDE INDICATOREN

Betaalbaarheid

1. Hoge Energie Quote (HEQ)

Een huishouden is energiearm als een (te) hoog aandeel van het inkomen opgaat aan energiekosten.

2. Laag Inkomen & Hoge Energiekosten (LIHK)

Een huishouden is energiearm als het een relatief laag inkomen heeft én relatief hoge energiekosten.

Huiskwaliteit

3 Laag Inkomen & huis met Lage Energie Kwaliteit (LILEK)

Een huishouden is energiearm als het een relatief laag inkomen heeft én in een huis woont met een relatief lage energiekwaliteit.

3a) Laag Inkomen & huis met relatief Lage Energie Kwaliteit & onderconsumptie energie (LILEK-)

Een variant op LILEK die verborgen energiearmoede meet: mensen die, waarschijnlijk vanwege financiële problemen, energie onder-consumeren.

3b) Laag Inkomen & huis met Lage Energie Kwaliteit & overconsumptie energie (LILEK+)

Een variant op LILEK die het aantal huishoudens meet met opvallend hoge energie consumptie.

Kunnen deelnemen aan de energietransitie

4 Huis met Lage Energie Kwaliteit & niet zelf kunnen verduurzamen

Een huishouden is energiearm als het in een huis woont met een relatief lage energiekwaliteit dat ze niet op eigen kracht kunnen verduurzamen.

4a) Eigenaar van huis met Lage Energie Kwaliteit & niet zelf kunnen verduurzamen (eLEK)

De groep eigenaren van een huis met lage energiekwaliteit met onvoldoende eigen vermogen of te beperkte leencapaciteit om zelf hun huis te kunnen verduurzamen.

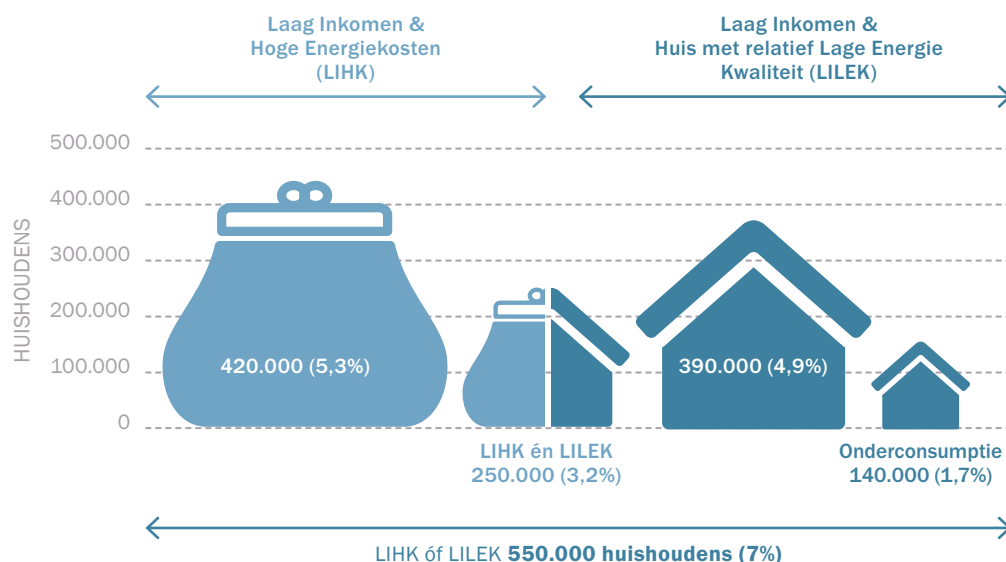
4b) Huurder van huis met Lage Energie Kwaliteit & niet zelf kunnen verduurzamen (hLEK)

De groep huurders van een huis met lage energiekwaliteit die niet zelf kunnen besluiten tot verduurzaming.

HOVEEL HUISHOUDENS IN NEDERLAND ZIJN ENERGIEARM?

Figuur 1 geeft per energiearmoede-indicator het door ons berekende percentage energiearmoede weer plus het aantal huishoudens in Nederland dat daarmee correspondeert.⁴ Uit de cijfers blijkt dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland op dit moment energiearm zijn. Dat is ongeveer 7% van alle huishoudens. Deze huishoudens hebben enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een energetisch lage kwaliteit. Ter vergelijking, ongeveer 15% van de huishoudens in Nederland heeft te maken met inkomensarmoede; het aantal energiearme huishoudens in Nederland is daarmee ongeveer half zo groot als het aantal inkomensarme huishoudens.

Binnen de groep van energiearme huishoudens hebben ongeveer 250.000 huishoudens én een relatief laag inkomen én een woning met lage energiekwaliteit én hoge energiekosten. Er zijn naar schatting ongeveer 140.000 huishoudens met verborgen energiearmoede; dit zijn mensen die vanwege financiële problemen minder energie consumeren dan ze zouden willen. Tenslotte blijkt uit de data dat bijna de helft (48%) van alle huishoudens in Nederland in een huis met relatief lage energetische kwaliteit woont dat ze niet op eigen kracht kunnen verduurzamen. Ruim de helft van hen zijn huurders die niet zelf kunnen beslissen over verduurzamen (hLEK), de overige huishoudens betreft huiseigenaren die onvoldoende eigen vermogen of leencapaciteit hebben om zelf grote investeringen in hun te kunnen doen (eLEK).



Figuur 3. De omvang van energiearmoede in Nederland

WIE ZIJN ER ENERGIEARM?

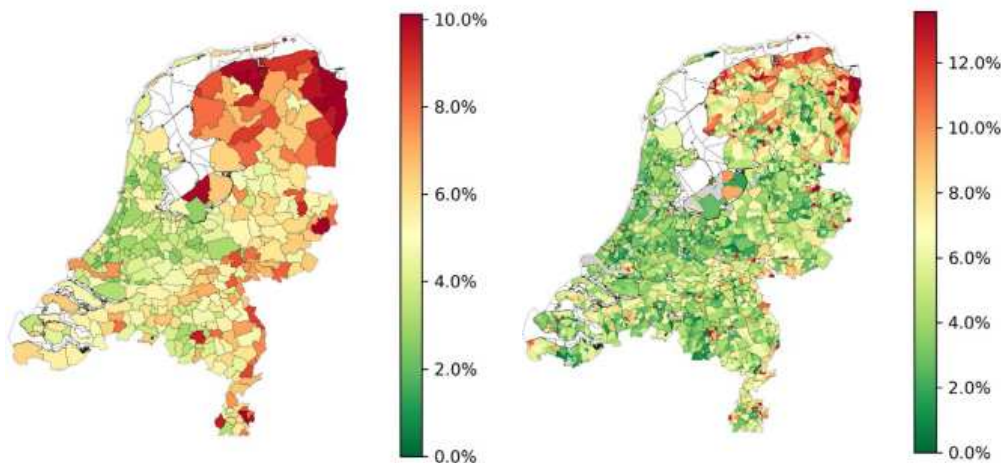
Een analyse van de kenmerken van energiearme huishoudens laat zien dat eenpersoonshuishoudens en met name eenoudergezinnen sterk zijn oververtegenwoordigd in de groep energiearme huishoudens. Afhankelijk van de gekozen definitie, bestaat 17-22% van de energiearme huishoudens uit eenoudergezinnen, terwijl zij slechts 5% van alle huishoudens in Nederland vormen. In totaal vormen gezinnen met kinderen (zowel een- als tweouder gezinnen) ongeveer 30% van de huishoudens die op dit moment energiearm zijn en ongeveer 60% van de groep huiseigenaren die onvoldoende financiële capaciteit heeft om hun relatief energie inefficiënte huis te verduurzamen (hLEK).

Ongeveer 40% van de energiearme huishoudens heeft inkomen uit de bijstand of een andere sociale voorziening, ongeveer 40% heeft een pensioen. Energiearme huishoudens zijn gemiddeld relatief klein en hebben gemiddeld een fors lager inkomen dan niet-energiearme huishoudens: het gemiddelde jaarinkomen van energiearme huishoudens is minder dan de helft van het gemiddelde jaarinkomen voor de bevolking als totaal. Energiearme huishoudens in Nederland geven, afhankelijk van de definitie van energiearmoede, gemiddeld 13-20% van hun inkomen uit aan energie, tegenover 5% gemiddeld voor alle huishoudens. Deze hogere kosten worden vrijwel uitsluitend veroorzaakt door hoger gasverbruik onder energiearme huishoudens, hetgeen vooral een gevolg lijkt van de gemiddeld mindere energetische woningkwaliteit onder energiearme huishoudens.

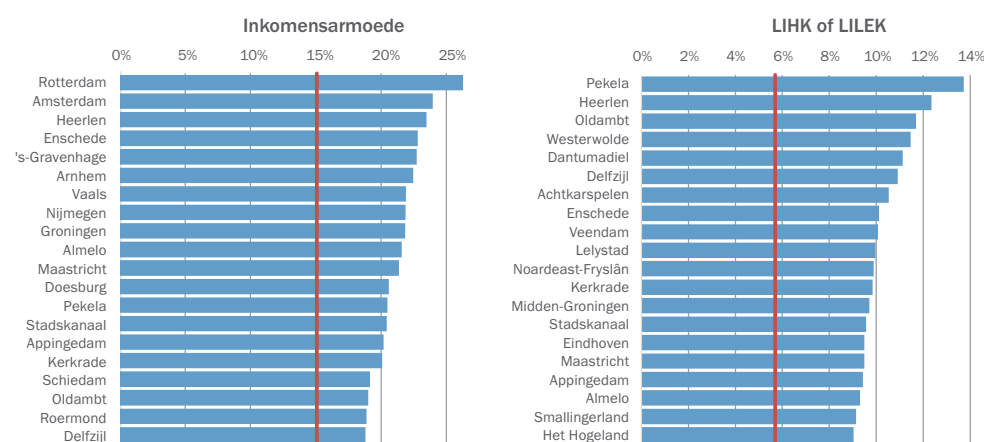
WAAR WONEN ENERGIEARME HUISHOUDENS?

Van de energiearme huishoudens woont ongeveer 75% in een corporatiewoning; pakweg 12% van de energiearme huishouden bezit een koopwoning, een vergelijkbaar percentage huurt particulier. Verder komt energiearmoede relatief het meest voor in woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975: ongeveer 50% van de energiearme huishoudens heeft zo'n woning, tegenover 30% gemiddeld in Nederland. Minder dan 10% van de energiearme huishoudens woont in een woning die na 1990 is gebouwd. Tenslotte zien we dat energiearmoede zich, anders dan veel mensen denken, niet concentreert in galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen. Integendeel: 80-90% van de energiearme huishoudens woont in een tussenwoning, een hoekwoning of een twee-onder-een kap woning.

Energiearmoede is statistisch niet normaal verdeeld over wijken in Nederland: er zijn veel wijken met weinig energiearmoede, en maar een paar wijken met een gemiddeld hoog niveau van energiearmoede. Ernstige energiearmoede is ruimtelijk sterk geconcentreerd: in slechts 5 gemeenten en 7% van de wijken is meer dan 10% van de huishoudens energiearm. Ter vergelijking, er zijn veel meer wijken met een hoog en gemiddeld niveau van inkomensarmoede. Er zijn ongeveer 400 wijken



Figuur 4. Niveau energiearmoede* per gemeente (links) en wijk (rechts).



Figuur 5. Top-20 gemeenten met de meeste (energie)armoede in Nederland

(13% van het totaal) in Nederland waar het percentage energiearmoede minimaal twee keer hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Een uitzondering op dit patroon betreft de groep huurders in een energetisch minder goed huis die niet zelf kunnen beslissen over verduurzaming (hLEK): zij zijn relatief gelijkmatig verdeeld over Nederland, hoewel de verdeling nog steeds niet statistisch normaal is. De groep woningeigenaren met een minder goed energetisch huis die ze niet zelf kunnen verduurzamen (hLEK) neemt een tussenpositie in.

Tenslotte vinden we grote ruimtelijke verschillen in energiearmoede. Landelijk is er sprake van een scherpe ruimtelijke tweedeling: we zien een sterke concentratie van gemeenten met relatief veel energiearmoede in het noorden en (zuid-)oosten van Nederland plus Zeeland, tegenover een relatief laag niveau van energiearmoede in de Randstad (zie Figuur 4). Ook hier geldt dat de indicator hLEK (huurders in energetisch minder goede huizen) de meeste geografische spreiding kent. Op wijkniveau zien we daarnaast ook een serie energiearme wijken verspreid over de rest van het land, inclusief de grote steden. Kortom, de ruimtelijke clustering van energiearmoede in het noorden en (zuid-)oosten van Nederland plus Zeeland is een belangrijk verhaal, maar niet het hele verhaal. Zeker op wijk- en buurtniveau zien we op korte afstand van elkaar grote verschillen in energiearmoede, inclusief wijken en buurten met hele hoge percentages energiearmoede in gemeenten waar het gemiddelde energiearmoede relatief laag is.

De top-20 van meest energiearme gemeenten liggen vrijwel allemaal in het noordoosten van Nederland, met Pekela als de meest energiearme gemeente van Nederland volgens vrijwel alle definities van energiearmoede (zie Figuur 5). Dit is een ander beeld dan voor inkomensarmoede, waarbij de top-10 wordt gedomineerd door de grote steden in de Randstad plus een aantal grotere steden uit het oosten van het land. In tegenstelling tot inkomensarmoede, is energiearmoede niet primair een grootstedelijk probleem.

* Energiearmoede is hier gemeten als het % huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een energetisch lage kwaliteit.

WAT TE DOEN?

Ons onderzoek laat zien dat energiearmoede in Nederland op dit moment een serieus probleem is, maar ook een relatief overzichtelijk probleem: het gaat om ongeveer 550.000 huishoudens (zo'n 7% van het totaal) met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een energetisch lage kwaliteit. Bovendien, in vergelijking met inkomensarmoede, is het aantal wijken met hoge percentages energiearmoede op dit moment beperkt.

Daarentegen zijn er, verspreid over veel gemeenten, ongeveer 3,8 miljoen huishoudens (48%) met een woning van relatief lage energetische kwaliteit die ze niet zelf kunnen verduurzamen: huurders die afhankelijk zijn van de verhuurder, en eigenaren met onvoldoende financieel kapitaal. Over de definitie van wat lage energetische kwaliteit is valt te twisten, en de data op dit punt zijn voor verbetering vatbaar. Wij verwachten dat toekomstige berekeningen met meer recente en betere data dit cijfer weliswaar naar beneden zullen bijstellen, maar dat deze groep huishoudens ook dan onmiskenbaar groot blijft (zeg minimaal 1/3 van de bevolking).

Een groot deel van hen heeft op dit moment geen probleem met het betalen van hun energierekening. Maar als de gasprijzen verder gaan stijgen zal een deel van de huishoudens uit deze groep alsnog een betalingsprobleem krijgen. In de vorig jaar verschenen [TNO-studie](#) naar de rol van energiearmoede in de energietransitie werd geconstateerd dat als dit gebeurt het zorgt voor een scala aan sociaaleconomische problemen en kosten, en bovendien het maatschappelijk draagvlak voor de energietransitie kan ondermijnen. Door met gericht beleid juist nu meer huizen te verduurzamen kunnen we dat voorkomen en het omgekeerde bereiken: minder betalingsproblemen, betere woningen voor meer mensen en daardoor minder gezondheidsklachten, plus een versnelling van de energietransitie.

Het is evident dat de vorm van energiearmoede waarbij mensen, ook al hebben ze geen betalingsproblemen, niet of nauwelijks kunnen investeren in hun huis, om een andere aanpak vraagt dan een benadering die primair gericht is op het bieden van financiële prikkels om te verduurzamen, bijvoorbeeld via het geven van relatief kleine subsidies of het stapsgewijs verhogen van de energiebelasting. Het is daarbij belangrijk om te erkennen dat als 48% van de huishoudens niet op eigen kracht hun huis kan verduurzamen, per definitie een krappe meerderheid van de huishoudens dat wel kan. Bovendien is dat in veel gevallen ook een rendabele investering.

Dat betekent, kortom, dat er onder huishoudens een zeer ongelijk speelveld bestaat als het gaat om de kansen die de energietransitie biedt op een betere woning met een lagere energierekening. Het klimaat- en energiebeleid aangaande het verduurzamen van de gebouwde omgeving kent tot nu toe echter vooral generieke programma's, beleidsmaatregelen en regelingen. In de genoemde TNO-studie van vorig jaar hebben wij gepleit voor aanvullend specifiek energiearmoede beleid, een pleidooi dat we hier graag herhalen.

OP WEG NAAR STRUCTURELE MONITORING

Onze analyse betreft een momentopname op basis van data uit 2019. Het is de bedoeling dat deze momentopname volgens EU richtlijnen zal worden omgezet in structurele jaarlijkse monitoring. Tot nu toe ontbreekt het in Nederland aan een alomvattend kader voor het goed meten, monitoren en bestrijden van energiearmoede. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) overweegt om de indicatoren die voor dit rapport zijn gemaakt over te nemen, verder te laten ontwikkelen met verbeterde data en jaarlijks in kaart te brengen. Er zitten meerdere voordelen aan het bewegen van incidentele rapportages naar structurele monitoring. De indicatoren kunnen dan bijvoorbeeld door beleidsmakers van alle schaalniveaus gebruikt worden bij het ontwerpen van gericht beleid op nationaal maar ook op wijk- en buurtniveau, inclusief het monitoren van de effecten van dat beleid. Een jaarlijkse energiearmoede monitor kan onderdeel worden van de nationale klimaatmonitor, de jaarlijkse Klimaat- en Energieverkenning (KEV) en/of de jaarlijkse klimaatnota.

Om het verhaal achter de cijfers inzichtelijk te maken, werkt TNO parallel aan kwantitatieve analyses zoals hierboven gepresenteerd, aan het opzetten van een kwalitatief monitoring raamwerk. Het is onze wens dat de inzichten uit deze combinatie van onderzoeksmethoden een structurele bijdrage levert aan het vormgeven van een inclusieve energietransitie in Nederland.

EINDNOTEN

- 1 Zie ook 'Meten met twee maten. Een studie naar de betaalbaarheid van de energierekening van huishoudens', PBL 2018.
- 2 Deze kijk op energiearmoede is geïnspireerd door de capabiliteitsbenadering van Nobelprijswinnaar Amartya Sen, waarin armoede niet primair wordt gedefinieerd als gebrek aan inkomen of levensstandaard maar in termen van gebrek aan capaciteiten ('capabilities') die een mens nodig heeft om de keuzes te maken die zijn welzijn verhogen. In ons geval betreft het een gebrek aan keuzes en mogelijkheden in de context van de energietransitie, geïmpliceerd door gebondenheid aan een huis van energetisch onvoldoende kwaliteit.
- 3 Onder een pand met een relatief lage energetische kwaliteit verstaan we idealiter huizen met een laag definitief energielabel (bijvoorbeeld alle huizen met een label D of lager). Echter, de energielabel data zijn voor veel huizen nog niet goed genoeg om betrouwbare metingen te doen in een analyse als de onze: niet alleen is er gerechtvaardigde kritiek op de criteria voor het vaststellen van een label, ook is de registratie incompleet en voor veel huizen niet actueel. In overleg met het CBS hebben wij daarom een indirecte definitie van energetische woningkwaliteit afgeleid uit een combinatie van woningkenmerken en het energieverbruik per woning. Het resultaat omvat ruwweg alle huizen met een definitief energielabel D of lager plus de slechtste helft van de huizen met een definitief energielabel C. Zie het volledige rapport voor meer informatie.
- 4 Het betreft hier een afronding omwille van de leesbaarheid. Voor de exacte cijfers plus berekening verwijzen we naar het volledige rapport.

Contact

Dr. Peter Mulder

Senior Scientist

✉ p.mulder@tno.nl

☎ +31 (0)6 2512 0867

Radarweg 60

1043 NT Amsterdam

Stadsverwarming vol verrassingen. Sommigen betalen fors meer dan de hoofdprijs.

De brandbrief van de 13 gemeenten met "*gooi tarief omlaag*" is een terechte reactie op de huidige prijzen van *Eneco*. Niet alleen omdat *Eneco* de maximale tarieven voor de stadswarmte is gaan hanteren maar duidelijk ook voor de stroom. Tarieven die echt niet zijn uit te leggen. Eerst wordt dit echt duidelijk als de Belgische tarieven van *Eneco* in beeld komen. Slechts in het laatste kwartaal 2022 lagen deze Belgische tarieven boven onze plafonds. Al vanaf begin 2023 liggen de Belgische tarieven 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen. Waarom daar wel en hier niet!?

Iets dat niet valt uit te leggen, als bijvoorbeeld haar stroom in beide landen als 100% duurzaam worden aangeprezen. Stroom afkomstig van onze wind- en zonneparken. Niet afhankelijk van kostbare fossiele brandstoffen. Toch hoge prijzen.

Ook valt niet uit te leggen na doorrekenen van de *Eneco*-tarieven over de afgelopen vier jaren, dat de verschillen tussen een vast of flexibel contract behoorlijk groot zijn. De gemiddelde verschillen varieerden van 20% tot 35% met zelfs uitschieters van meer dan 60%. Niet in het voordeel van hen met vast contracten. Juist zij blijken fors meer te betalen, dan zij die morgen kunnen overpassen. Een novum op het gebied van klantenbinding. Fijn cadeau.

Ook krijgen vooral gezinnen met blokwarmte afkomstig van collectieve stadsverwarmingsaansluitingen een gelijksoortig cadeau. Deze gezinnen gaan niet eerst bij 37GJ meer betalen, maar al bij 22,43GJ en bij 37GJ zijn zij al zo'n **€547 meer kwijt** dan de gezinnen met individuele aansluitingen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn, maar dit is wel het gevolg van het kiezen voor een vaste compensatie in plaats van de simpele rekensom van 'aantal gezinnen achter collectieve aansluiting maal 37GJ die van het totale verbruik wordt afgetrokken' alvorens deze bewoners de hogere prijs gaan betalen zoals alle anderen.

Nog minder fijn is het voor gezinnen met collectieve blokstroom. Gezinnen gaan dan al meer betalen bij 1.247 kWh en niet bij 2.900 kWh. Bij deze gezinnen pakt het dan nog negatiever uit. Dit loopt dan op tot zo'n **€709**. Valt dit allemaal uit te leggen? NEE.

Al deze fijne cadeaus zullen veel kwetsbaren gaan raken waarop zij slechts beperkt grip hebben, want als zij in de kou en het donker gaan leven, dan krijgen zij alsnog een fors deel van de rekening van de anderen die graag in de 'sauna' en bij 'daglicht' leven voor hun kiezen. Helaas is dit wel de uitkomst van collectief energie delen. En met het goochelen met energielabels pakt het evenmin voor de kwetsbaren beter uit; je denkt label B/C te wonen maar het is hoogstens label F/G.

Het is nogal wat, dat sommigen puur vanwege collectieve aansluitingen zoveel extra kwijt kunnen zijn voor gas, warmte en stroom als alle anderen met individuele aansluitingen. O ja, hoe zat het ook al weer met het *niet-meer-dan-anders*-principe? Draagvlak voor stadswarmte met al deze cadeaus wordt hiermee echt niet versterkt.

Niet alleen *Eneco* maar ook de andere leveranciers hebben mijn inziens samen een morele zorgplicht. Zeker als zij weten, dat iedere aangeslotene feitelijk vaste klant is die niet kan weglopen. Ik zou niet weten hoe *Eneco* kan zeggen "*wij zouden liever een lager tarief vragen*". **Wat wel kan:** hanteer ten minste de Belgische tarieven, dat zijn wel de tarieven die daar door *Eneco* worden gevraagd en deze liggen allemaal onder onze plafonds.

Verder denk ik dat niet alleen *Eneco* wat (over de prijzen) heeft uit te leggen.

Dit werd nog meer duidelijk met het lezen van de titel “*geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers*” van het recent verschenen ACM-rapport, dat door meerdere journalisten wordt samengevat met “*geen woekerwinsten*”. Mogelijk dat de conclusie er heel anders uit was komen te zien, als ACM niet alleen naar Duitsland (met vooral vaste contracten; zoals in het rapport valt te lezen) maar ook naar België (met uitsluitend variabele contracten) had gekeken; **tarieven niet te verklaren** bij het vergelijken met de Belgische tarieven; tarieven die dankzij de online tariefbladen door iedereen binnen en buiten België zijn te controleren en die in België niet achter een portal zijn verstopt.

Wat voor de klant **telt** is: wat moet ik daadwerkelijk per kWh (stroom), per GJ (warmte) of per m³ (gas) betalen en hoe liggen de tarieven (bij bijvoorbeeld variabele contracten) dan uiteen en waarom zijn de verschillen tussen Nederland en België zo groot.

De verschillen van €0,829/kWh tegenover €0,3068/kWh (**-62,9%**), €90,91/GJ tegenover €39,82/GJ (**-56,3%**) en €3,064/m³ tegenover €1,260/m³ (**-58,9%**) laten mijn inziens beter zien wat *redelijke energieprijzen* zijn. Deze verschillen laten direct zien wat dit iemand daadwerkelijk extra kan gaan kosten door in Nederland en niet in België te wonen. Dit scheelt eerder enkele tientjes per klant per maand en dan per jaar. Mogelijk verklaringen kunnen m.i. slechts voortkomen uit een te hoog ingestelde *risico-opslag* en/of dat “*ongunstige deals (...) aan bepaalde nationale merken*” (pag.15) worden toegewezen “*dat is speculatie*”, want anders zijn de behoorlijke prijsverschillen met België niet te verklaren. In België liggen de tarieven aanzienlijk lager.

Evenzo moet men niet schrijven, dat de drie leveranciers hun vaste leveringskosten vrijwel niet hebben aangepast. Als bijvoorbeeld: *Eneco* is op een punt na de maximaal toegestane ACM-tarieven gaan hanteren; anders gezegd: *Eneco* mocht - door de ACM bepaald - niet meer aan haar klanten vragen.

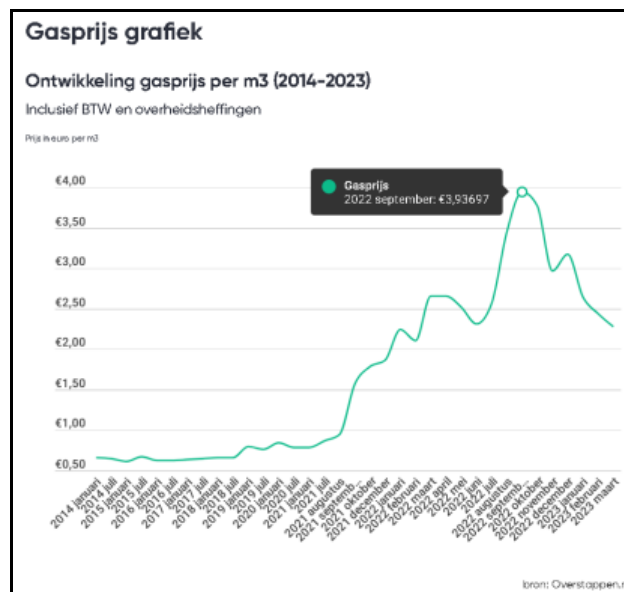
Het is dus niet verkeerd; suggesties, als

- ACM in begrijpelijke tekst (dus zonder te verwijzen naar behoorlijk onleesbaar rapport; voldoen aan *transparantvereiste*^{[tarievenbesluit 1][2]}) uitlegt hoe haar prijs van €90,91/GJ voor blokwarmte tot stand is gekomen. Het gaat hier om klanten die niet eens kunnen wegllopen en zeker niet. *Coolblue energie* rekent in maart 2023 €44,619/GJ (**-50,9%**). O ja, range van €44,619/GJ tot €105,007/GJ; *Eneco* €96,822/GJ gebaseerd op gastarief.
- ACM de leveranciers verplicht c.q. adviseert hun (maandelijkse) tariefbladen online te publiceren, opdat hun klanten op een transparante en openlijke wijze hiervan kennis kunnen nemen (zie: *mijnenergie.be*). Huidige tarieven voor (toekomstige) klanten moeilijk/niet te vinden op hun websites; niet *duidelijk* en *open* tegen klanten (pag.22).
- ACM de leveranciers laat uitleggen waarom een variabel contract lucratiever is of kan zijn dan een vast contract; een constatering waargenomen bij *Eneco* in België, soms meer dan 50% extra betalen als klantenbinding is toch iets opmerkelijks. Deze handelswijze maakt het voor klanten niet echt aantrekkelijk om een vast contract aan te gaan. De risico's voor het overstappen van klanten is voor leveranciers - die op deze wijze aan klantenbinding doen - voorzienbaar. Iets wat voorzienbaar is moet je niet eenzijdig afwimpelen op de klanten is mijn standpunt. Dit is niet redelijk en niet billijk.
- ACM de leveranciers laat uitleggen wat de lagere gasprijzen gaan betekenen voor de stadswarmte. Momenteel zijn de warmtetarieven nog steeds fors hoog, terwijl de

¹ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/tarievenbesluit-warmteleveranciers-2023>
https://www.acm.nl/system/files/documents/tarievenbesluit-warmteleveranciers-2023_0.pdf
ACM/Gemeenteraad Utrecht - *zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom* - Hopmans
2/51

gasprijzen fors lager liggen (tot **-50,9%**); hoe zit het met *niet-meer-dan-anders*-principe. Waarom kunnen klanten geen vast contract afsluiten voor stadswarmte? Wat voor stroom en gas kan moet toch ook voor warmte kunnen. Gelijkheidsbeginsel. "waarom zou Eneco dit doen, als wij het monopolie hebben" is geen valide argument; dit was de terugkoppeling bij telefonisch contact.

- ACM aangeeft wat de warmtetarieven zouden zijn, als deze tarieven niet langer aan de gasprijzen zijn gekoppeld. Dit heeft met transparantie te maken. Dit moet duidelijk maken, dat het *niet-meer-dan-anders*-principe (controleerbaar) juist wordt toegepast. Ook bij de nu fors dalende energieprijzen. Warmteprijzen boven gasprijzen: wat dan!?
- ACM de leveranciers laat uitleggen^[2], waarom bijvoorbeeld hun stroomtarieven zo hoog zijn als de energie voor 100% afkomstig zijn van wind- en zonneparken. Zelfs bij 100% stroomopwekking via gas zie ik niet de hierboven opgesomde tarieven. België is beter te vergelijken met Nederland, waar momenteel de *Eneco*-prijzen 17% (warmte/gas) en 25% (stroom) onder onze plafondprijzen liggen, waar ook slechts met variabele contracten wordt gewerkt, waar de stroom ook voor 100% afkomstig is van wind- en zonneparken, etc.



² ECLI:nl:2023:1940 (tussentijdse tariefwijziging door leverancier Vattenfall):

Vereisten eenzijdig wijzigingsbeding

18. Op grond van de Richtlijn 93/13 en voornoemde jurisprudentie is een prijswijzigings-beding (ook als het een kernbeding betreft) slechts aanvaardbaar wanneer de gronden voor de prijswijziging in de overeenkomst of algemene voorwaarden worden genoemd en deze een geldige reden voor wijziging vormen.

18. Het beding moet ook voldoen aan het **transparantievereiste**. Dit transparantievereiste moet ruim worden uitgelegd, en impliceert dat **een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument** bij het sluiten van de overeenkomst in staat moet worden gesteld **om de concrete werking van het beding te begrijpen**, en op basis van duidelijke en begrijpelijke criteria de - mogelijk aanzienlijke - economische gevolgen van het beding voor zijn financiële verplichtingen te beoordelen. **De bedingen dienen duidelijk en begrijpelijk te zijn opgesteld.**

18. Het betrokken beding moet voor de consument **niet alleen grammaticaal duidelijk en begrijpelijk zijn, maar de economische redenen voor de toepassing van het contractuele beding en het verband van dat beding met andere bedingen van de overeenkomst moeten voor die consument eveneens duidelijk en begrijpelijk zijn.**

18. Tot slot dient de consument een reële mogelijkheid te hebben om de overeenkomst op te zeggen in het geval van een eenzijdige wijziging.

18. Deze cumulatieve voorwaarden strekken ertoe het contractuele evenwicht tussen partijen te handhaven bij een aanpassing van de overeenkomst aan gewijzigde omstandigheden. De Hoge Raad heeft in het Euribor arrest, HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR: 2019:1830 geoordeeld dat ook naar Nederlands recht alleen dan sprake is van een eerlijk prijswijzigingsbeding wanneer aan deze vereisten is voldaan.

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans

		€/m ³					€/m ³		
2014	jan	0.663369				2022	jan	2.242020	0.380 20.38%
	jul	0.653008					feb	2.101960	-0.140 -6.25%
2015	jan	0.619856	0.044	-6.56%			mrt	2.660540	0.559 26.57%
	jul	0.676246					apr	2.652235	-0.008 -0.31%
2016	jan	0.627156	-0.007	1.18%			mei	2.523762	-0.128 -4.84%
	jul	0.627156					jun	2.316980	-0.207 -8.19%
2017	jan	0.642679	-0.016	2.48%			jul	2.564170	0.247 10.67%
	jul	0.651597					aug	3.453740	0.890 34.69%
2018	jan	0.661519	-0.019	2.93%			sep	3.936970	0.483 13.99%
	jul	0.663618					okt	3.766720	-0.170 -4.32%
2019	jan	0.801800	-0.140	21.21%			nov	2.965040	-0.802 -21.28%
	jul	0.760400					dec	3.173160	0.208 7.02%
2020	jan	0.839830	-0.038	4.74%		2023	jan	2.644550	-0.529 -16.66%
	jul	0.783790					feb	2.435520	-0.209 -7.90%
2021	jan	0.790860	0.049	-5.83%			mrt	2.284310	-0.151 -6.21%
	jul	0.863700							
	aug	0.946260	0.083	9.56%					
	sep	1.571460	0.625	66.07%					
	okt	1.789150	0.218	13.85%					
	dec	1.862490	0.073	4.10%					

Bron: overstappen.nl

Dank voor aandacht en tijd. Via een andere blik hoop ik iets bij te kunnen dragen.
dré hopmans, utrecht
(bezorgde burger opkomend voor kwetsbaren)

5 maart 2023

- PS: - Betaalbaarheid van energie voor huishoudens (20220914 CieEZK) (rondetafelgesprek)
<https://www.tweedekamer.nl/nieuws/kamernieuws/rondetafelgesprek-over-betalbaarheid-van-energierekening>
<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/betalbaarheid-van-energie-voor-huishoudens> (2u51)
- Hoorzitting over de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond (20221110 CieEZK) (hoorzitting)
https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/uitgelicht/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-het-prijsplafond
<https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-de-invoering-van-het-prijsplafond> (1u57)

Bijlagen (voor de liefhebbers):

- 6- 20230301 overstappen.nl "gasprijzen per leverancier"
(verschillen januari-maart 2023: Eneco 0%, Essent -34%, Vatterfall -43%)
(nu maart 2023: Eneco €3,064, Essent €1.824, Vatterfall €1,831)
(nu maart 2023: Coolblue energie €1,412 (goedkoopst, Vrijopnaam €3.323 (duurst); prijsverschil 42,5%)
- 7- 20230301 ACM Monitor Consumentenmarkt Energie (interactief):
<https://public.tableau.com/app/profile/autoriteit.consument.en.markt/viz/MonitorConsumentenmarktEnergie/Overdemonitor>
- 8- 20230301 mijnbelgie.nl "maandelijkse prijzen Eneco België" (in €/kWh, €/m³, €/GJ)
- 9- 20230301 vk "Toezichthouder: energiebedrijven maken geen woekerwinsten, ondanks verhoging tarieven"
("De hoge prijzen worden veroorzaakt door hoge inkoopkosten op de onstuimige energiemarkt.")
("op enkele tientjes per klant per jaar") ("een hogere risico-opslag betalen") → geen risico stadswarmte. klant is vaste klant
("van boven de 300 euro"/MWh "tot minder dan 50 euro deze week")
- 11- 20230301 trouw "ACM: geen woekerwinsten bij energieleveranciers door hoge gasprijzen"
("verschillende prijzen (...) verschillende inkoopstrategie")
- 13- 20230301 parool "ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven"
("enkele tientjes' winst per huishouden") → gaat niet om winst per klant, maar is het redelijk wat moet worden betaald
- 20230207 parool "ACM doet onderzoek bij grootste drie energieleveranciers"
("energiebedrijven transparanter moeten zijn") → maandelijkse tariefbladen laten publiceren
- 14- 20220929 parool "ACM start onderzoek naar tariefverhoging energiebedrijven, boete dreigt"

- 15- 20230301 nrc "toezichthouder: geen overwinst bij drie grootste energiebedrijven"
 ("vorig jaar een redelijke winst geboekt en geen misbruik")
 ("dat alleen naar een redelijke winst voor de nationale organisaties is gekeken")
 ("Zo'n handelsdesk kan ongunstige deals (...) aan bepaalde nationale merken toewijzen. Dat is speculatie")
 ("via een opslag van zo'n 10 procent op de groothandelsprijs")
 ("de markt veel hectischer geworden, waardoor ook de risico's zijn toegenomen")
 ("zorgt ook de energietransitie voor grotere onzekerheid")
 ("Je mag klanten blijkbaar willekeurig behandelen", terwijl "Op de hypotheekmarkt is het al jaren verboden")
 (onderscheid te maken tussen klanten met een vergelijkbaar risicoprofiel")
- 16- 20230301 nrc "ACM: tarieven drie grootste energiemaatschappijen niet onredelijk"
 ("kwijt aan inkoopkosten en verzekeringen")
 ("De toezichthouder mocht geen onderzoek doen naar de hoogte van de prijzen")
 (op de internationale groothandelsmarkt")
- 18- 20230301 business insider "Vattenfall, Essent en Eneco maken geen woekerwinsten door energiecrisis, volgens marktwaakhond ACM"
- 19- 20230301 ad "ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven"
 ("de ACM benadrukt dat het niet om een percentage van de winstmarge gaat dat gelijk is gebleven,)
 (maar dat de winst in absolute euro's niet fors hoger is dan voorgaande jaren")
 ("Het gaat net als in eerdere jaren om enkele tientjes winst per huishouden")
- 20- 20230301 solar magazine "ACM: Eneco, Essent en Vattenfall hanteren geen onredelijke prijzen, winst niet hoger"
- 21- 20230301 acm "ACM: 3 grootste energieleveranciers hanteren geen onredelijke tarieven"
- 20230301 acm "resultaten onderzoek tarieven Eneco, Essent en Vattenfall"
- 23- 20230301 acm "geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers" (rapport)
- 30- 20200221 acm "ACM kan consumenten beter gaan beschermen tegen warmteleveranciers"
 ("baseren op de efficiënte kosten")
 ("vaststellen of een individuele leverancier een hoger dan 'redelijk' rendement behaalt")
 ("de maximale warmtetarieven te gaan baseren op de efficiënte kosten die de warmteleverancier maakt")
 ("Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA)" (...) "Stijgen of dalen de totale kosten voor het gasverbruik, dan bewegen")
 (in principe ook de kosten voor consumenten met een warmteaansluiting mee")
 ("Steeds meer huishoudens krijgen blok- en stadsverwarming. Zij hebben recht op betrouwbare levering van)
 (warmte, tegen transparante prijzen en redelijke voorwaarden. De ACM houdt hier toezicht op")
- 31- 20200721 acm "ACM licht regels voor het leveren van warmte toe in leidraad"
- 20200721 acm "ACM consulteert 'Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte'" (consultatie)
 ("In de praktijk blijkt dat warmteleveranciers en verbruikers niet altijd op de hoogte zijn van deze verplichtingen")
- 33- 20201102 acm "Leidraad ACM zorgt voor duidelijkheid over levering warmte"
- 20201102 acm "Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte"
 ("Zo moeten deze vooraf duidelijk informeren over de tarieven, de minimale en maximale temperatuur)
 (warmte die wordt geleverd, opzegvoorwaarden en andere essentiële onderdelen van de overeenkomst.")
 ("is het belangrijk dat warmteleveranciers weten hoe zij zich moeten gedragen en dat verbruikers weten)
 (wat hun rechten zijn")
- 34- 20201102 acm "Leidraad verplichting voor leverancier warmte" (rapport)
- 48- 20220914 rondtafelgesprek "Betaalbaarheid van energie voor huishoudens"
 16.15-17.15 uur: de financiële situatie van huishoudens → Frans Rooijers, CE Delft | Arjen Vliegthart, Nibud
 17.15-18.15 uur: energiemaatschappijen → Ron Wit, Eneco | Bram Drewes, Vattenfall | Gaslicht.com
 18.15-19.15: gemeenten → Peter Heijkoop, VNG-cie Participatie, Schuldhulpverlening en Integratie | Gemeente Heerlen
- ↳ link: <https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/betaalbaarheid-van-energie-voor-huishoudens> (2u51)
- 50- 20221110 hoorzitting "de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond"
 10.00-11.00 uur: energiebedrijven → As Tempelman, CEO Eneco | Resi Becker, CEO Essent | Coen de Ruiter, Algemeen directeur Greenchoice
 11.00-12.00 uur: ACM → Martijn Snoep | Manon Leijten | Cateautje Hijmans van den Bergh
- ↳ link: <https://debatgemist.tweedekamer.nl/debatten/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-de-invoering-van-het-prijsplafond> (1u57)
- 52- 20220914 position papers: CE Delft | Vattenfall (57) | Eneco (60) | Gaslicht.com (63) | Tennet (69) | Enexis (76) | VNG (78) Energie Nederland (81)
- link: https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2022A03684

Gasprijzen per energieleverancier in 2023

Leverancier	Januari 2023	Februari 2023	Maart 2023
Budget energie	€ 2,948	€ 2,271	€ 2,271
Coolblue energie	€ 2,316	€ 1,995	€ 1,412
Delta energie	€ 2,724	€ 2,724	€ 1,820
Eneco	€ 3,064	€ 3,064	€ 3,064
Energiedirect.nl	2,783	€ 2,783	€ 1,795
Engie	€ 1,824	€ 1,629	€ 1,583
Essent	€ 2,783	€ 2,928	€ 1,824
Gewoon energie	€ 2,908	€ 2,908	€ 2,908
Greenchoice	€ 2,558	€ 2,558	€ 2,558
Innova energie	€ 2,908	€ 2,908	€ 2,908
Mega energie	€ 2,714	€ 2,714	€ 2,714
OM Nieuwe energie	€ 2,677	€ 2,677	€ 2,646
Oxxio	€ 3,016	€ 3,016	€ 3,016
Powerpeers	€ 3,023	€ 3,023	€ 3,023
Pure energie	€ 2,645	€ 1,776	€ 1,776
Shell Energy	€ 2,405	€ 1,868	€ 1,868
Vandebron	€ 2,051	€ 1,688	€ 1,688
Vattenfall	€ 3,219	€ 1,831	€ 1,831
Vrijopnaam	€ 3,323	€ 3,323	€ 3,323
United Consumers	€ 1,854	€ 1,609	€ 1,609

← 0%

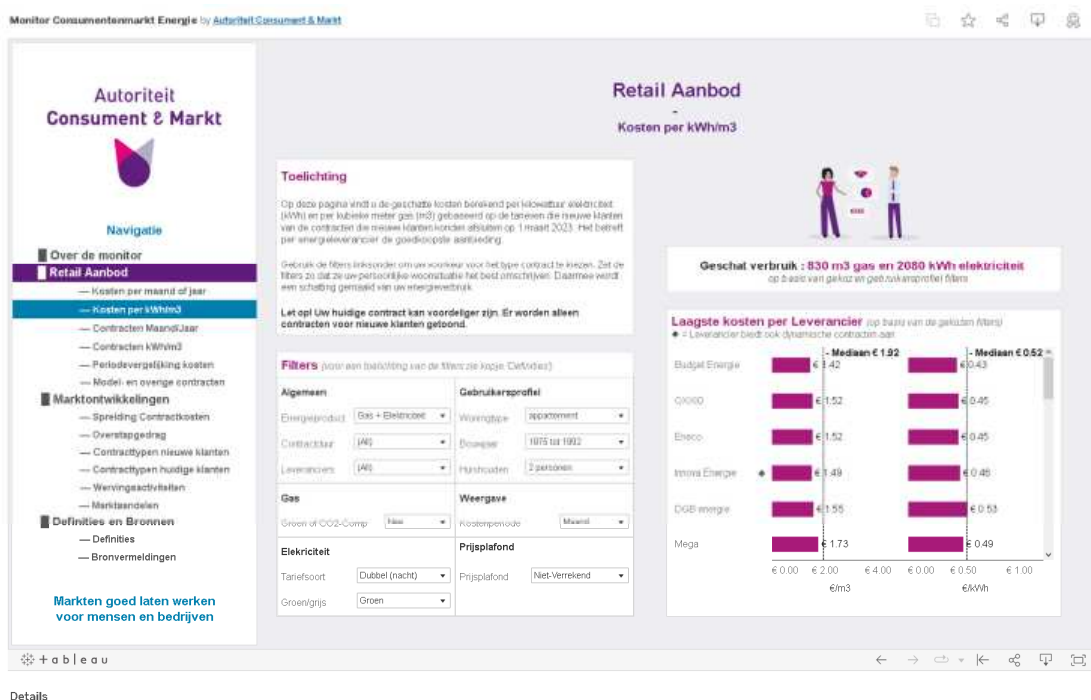
← -34%

← -43%

Laatste update: 1 maart 2023 | Bron: Overstappen.nl

Toelichting op de tarieven

De tarieven bestaan uit het leveringstarief inclusief BTW en energiebelasting. Dit zijn de variabele tarieven op basis van een nieuw [modelcontract](#). De tarieven zijn op 1 maart 2023 opgevraagd. Echter kunnen de leveranciers de tarieven van nieuwe contracten op ieder moment wijzigen. Het is dus een momentopname en de tarieven kunnen na deze datum weer veranderen. Door de BTW-wijziging zijn de tarieven vanaf juli 2022 t/m december 2022 met 9% BTW in plaats van 21% BTW. De tarieven vanaf januari 2023 zijn met 21% en de nieuwe energiebelasting van 2023.



Bijzondere link - ACM Monitor Consumentenmarkt Energie (interactief):
<https://public.tableau.com/app/profile/autoriteit.consument.en.markt/viz/MonitorConsumentenmarktEnergie/Overdemonitor>

ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans
 7/51

Maandelijks prijzen Eneco België

jaar	maand	stroom		%	btw	gas		%	btw	variabel		%	vast	%
		variabel	vast			€cent/kWh	€/m ³			€cent/kWh	€/m ³		€/GJ	
2023	mrt	30.27			6	12.84	1.25							
	feb	30.16			6	12.84	1.25							
	jan	30.68			6	12.90	1.26							
2022	dec	48.90			6	23.46	2.29							
	nov	48.51			6	23.52	2.30							
	okt	48.94			6	23.15	2.26							
	sep	27.68			6	11.89	1.16							
	aug	26.73			6	11.76	1.15							
	jul	25.45			6	11.77	1.15							
	jun	27.10			6	11.49	1.12							
	mei	27.08			6	11.46	1.12							
	apr	27.05			6	11.46	1.12							
	mrt	31.48			21	15.23	1.49							
	feb	35.86			21	15.22	1.49							
	jan	35.80			21	15.13	1.48							
2021	dec	18.46	24.32	31.7%	21	8.64	0.84	26.67	31.11	16.7%				
	nov	18.48	28.70	55.3%	21	8.64	0.84	26.67	41.91	57.1%				
	okt	18.05	21.78	20.6%	21	8.64	0.84	26.67	33.47	25.5%				
	sep	12.02	15.40	28.2%	21	4.13	0.40	12.74	18.60	46.0%				
	aug	12.00	14.91	24.2%	21	4.13	0.40	12.74	16.32	28.2%				
	jul	11.88	13.06	9.9%	21	4.13	0.40	12.74	14.16	11.1%				
	jun	10.44	12.77	22.2%	21	3.53	0.35	10.91	13.90	27.4%				
	mei	10.43	11.63	11.5%	21	3.55	0.35	10.94	11.95	9.2%				
	apr	10.43	9.68	-7.2%	21	3.55	0.35	10.94	10.68	-2.4%				
	mrt	9.21	10.95	18.9%	21	3.00	0.29	9.26	11.28	21.8%				
	feb	9.55	10.93	14.4%	21	3.09	0.30	9.52	11.13	16.9%				
	jan	9.51	8.13	-14.5%	21	3.09	0.30	9.52	7.96	-16.4%				

GJ = 31,60 m3 (gas) ; 1 m3 = 9,769 kWh

plafond Nederland: €0,40/kWh (stroom; tot 2.900 kWh) ; €47,38/GJ (gas; tot 37 GJ)

huidige Eneco-tarieven Nederland: €0,829/kWh (stroom) + €90,91/GJ (gas; max ACM-tarief)

gehanteerde tariefbladen België: *Eneco Zon & Win Flex-Var/Vast-Vast* en *Eneco Aardgas Flex-Var/Vast-Vast*

opm: opvallend is, dat vast-contract vele procenten duurder is dan variabel-contract. Soms vele tientallen procenten duurder. Bijzonder vorm van klantenbinding.

huidige prijzen (2023) 0,829€/kWh en 90,91€/GJ Eneco Nederland

huidige prijzen (2022) 0,829€/kWh en 53,92€/GJ (maximaal toegestaan ACM-tarief)

bron: <https://www.mijnenergie.be/energieleveranciers/eneco/tariefkaart-maart-2023/>

omrekening was 1 GJ = 31,6*9,769* prijs/kWh

(1 maart 2023)

Toezichthouder: energiebedrijven maken geen woekerwinsten, ondanks verhoging tarieven

De energietarieven die Vattenfall, Eneco en Essent hanteren zijn niet onredelijk. Per klant verdienen zij 'enkele tientjes per jaar', en dat bedrag is niet gestegen door de invoering van het prijsplafond. Vorig jaar viel hun winst zelfs lager uit dan eerdere jaren.

Tjerk Gualthérie van Weezel1 maart 2023, 05:00



Het windmolenpark van Urk in het IJsselmeer. Beeld Raymond Rutting / de Volkskrant

Dat concludeert de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in een woensdag gepubliceerd onderzoek naar de grootste drie Nederlandse energiebedrijven. Aanleiding was de maatschappelijke verontwaardiging naar aanleiding van de sterk gestegen energieprijzen vorig jaar. Daarbij viel vooral op dat de tarieven die verschillende bedrijven hanteren ver uiteen liggen. Onder meer in de Tweede Kamer bestaat bovendien grote bezorgdheid dat bedrijven de invoering van het prijsplafond voor energie misbruiken om stevige 'overwinsten' te maken.

'Ik snap dat dat vermoeden bestaat, maar dat is dus niet het geval', stelt ACM-voorzitter Martijn Snoep op basis van het onderzoek. Daarin staat dat de drie grote bedrijven al jaren een winst maken die tussen de 0 en 5 procent van hun omzet ligt. Snoep: 'De hoge prijzen worden veroorzaakt door hoge inkoopkosten op de onstuimige energiemarkt.' Nu de energieprijzen sterk is gestegen, ligt de winst in procenten gemeten lager. Maar in euro's proberen de drie grote bedrijven evenveel winst te maken als zij jarenlang gewend waren. Wat dus neerkomt op enkele tientjes per klant per jaar.

Volledige opening van zaken

De ACM koos voor een onderzoek bij de grootste drie energieleveranciers omdat die samen ruim de helft van alle Nederlandse huishoudens onder contract hebben. Een team van meer dan 35 medewerkers is een maand lang in de boeken van drie bedrijven gedoken. Ook heeft de ACM externe financiële experts ingehuurd om te helpen. De bedrijven waren verplicht volledige opening van zaken te geven.

De drie bedrijven reageerden eerder al publiekelijk zeer ontspannen op het onderzoek. 'Ze zijn van harte welkom', zei een woordvoerder van Vattenfall. Het bedrijf wilde naar eigen zeggen graag uitleggen hoe de inkoopmarkt voor energie door de energiecrisis 'complexer' was geworden.

Dat beeld wordt nu dus bevestigd. Op de groothandelsmarkt waar de bedrijven hun energie voor hun klanten inkopen zijn de prijzen vorig jaar extreem gestegen, en sinds de zomer ook alweer een heel eind gedaald. Die prijzen rekenen de energiebedrijven door aan hun klanten, zij het met enige vertraging. Daar komt nog eens bij dat de markt ook veel onvoorspelbaarder is, waardoor energiebedrijven ook een hogere risico-opslag betalen. Ook die rekenen zij door aan hun klanten.

Verskillende inkoopstrategieën

Het onderzoek gaat ook in op de grote verschillen tussen de aanbieders. Die zijn goed te verklaren uit de verschillende inkoopstrategieën die energiebedrijven hanteren. Zo probeert Vattenfall de tarieven voor variabele contracten in principe twee keer per jaar bij te stellen. Het bedrijf koopt daarom ruim op tijd energie in.

Eneco en Essent passen hun prijzen inmiddels elke drie maanden aan. Bij Greenchoice en Budget Energie, twee andere grote Nederlandse energie-aanbieders die nu niet door ACM zijn onderzocht, wordt het variabele tarief zelfs elke maand herzien. Al die verschillende strategieën betekenen ook weer dat er heel andere tarieven aan de klant gerekend kunnen worden.

Dat de winst bij de grote drie afgelopen jaar juist lager uitviel, heeft ook met die inkoopstrategie te maken. De bedrijven hielden er in hun modellen namelijk rekening mee dat veel klanten met vaste contracten ruim voor het einde van hun contract zouden overstappen. Maar dat gebeurde uiteindelijk niet, omdat alle alternatieve contracten veel duurder waren. Energiebedrijven moesten voor deze onverwacht grote klantengroep nog wat extra energie inkopen, maar dan wel tegen veel hogere tarieven.

Naast het onderzoek naar de marges van de grote drie aanbieders, monitort de ACM sinds dit jaar ook nauwkeurig hoe de tarieven zich ontwikkelen bij alle bedrijven die energie aan consumenten verkopen. Woensdagmiddag publiceert de toezichthouder de cijfers over de maand februari. Nu al staat vast dat tarieven over de hele linie zijn gedaald. De groothandelsprijs van gas is dan ook alweer erg hard gezakt, **van boven de 300 euro** per megawattuur deze zomer **tot minder dan 50 euro** deze week. Enkele aanbieders kondigden de afgelopen weken al aan dat hun tarieven (deels) onder het prijsplafond komen te liggen. Bij de huidige prijzen zal dat binnen enkele maanden voor alle energiecontracten gelden.

Over de auteur

Tjerk Gualthérie van Weezel is economieredacteur en onder meer gespecialiseerd in de energiemarkt voor consumenten en bedrijven.

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/economie/toezichthouder-energiebedrijven-maken-geen-woekerwinsten-ondanks-verhoging-tarieven~b8f3a37a/>



As Tempelman van Eneco, Coen de Ruiter van Greenchoice en Resi Becker van Essent tijdens een hoorzitting over de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond. Beeld ANP / ANP

Alle zorgen ten spijt blijken energieleveranciers geen slaatje te slaan uit de hoge gasprijzen, meldt waakhond ACM.

Dirk Waterval 1 maart 2023, 10:16

Grote energieleveranciers slepen geen woekerwinsten of onredelijk voordeel uit de energiecrisis en het prijsplafond. Daarover waren zorgen in de Tweede Kamer en bij consumenten, maar volgens toezichthouder Autoriteit Consument en Markt (ACM) zijn die vooralsnog onterecht.

Consumenten betaalden zich vorig jaar blauw aan energiekosten, en ook dit jaar is het verbruik boven het prijsplafond in veel gevallen nog een stuk duurder dan vóór de energiecrisis. Maar de drie grote leveranciers - Essent, Vattenfall en Eneco - maakten **vorig jaar slechts 'enkele tientjes' winst per klant**. Dat is vrijwel gelijk aan andere jaren.

ACM onderzocht de boekhouding van de drie leveranciers, die samen meer dan de helft van Nederland van energie voorzien, naar aanleiding van onrust over de hoge prijzen en de kosten van het prijsplafond. Rond Prinsjesdag leek het er nog op dat de overheid vele miljarden aan publiek geld zou moeten uittrekken om hen te compenseren voor het gat tussen het prijsplafond en de marktprijs.

Waakhond bepaalt alsnog wat een 'redelijke marge' is voor de drie grootste bedrijven

Van links tot rechts vroegen Kamerleden zich af hoe het kabinet gaat voorkomen dat die miljarden tot onredelijke winstmarges leiden. ACM werd gevraagd om zo'n 'redelijke marge' te berekenen, maar moest die opdracht dit najaar teruggeven.

Met zestig verschillende leveranciers was er in korte tijd niet één goede marge te berekenen. Bovendien vond ACM de vraag wat redelijk is ook meer een 'politieke afweging'. Nu geeft de waakhond zo'n oordeel eigenlijk alsnog, door de marges van de drie grootsten 'niet onredelijk' te noemen.

Hoog waren de prijzen voor consumenten natuurlijk wel. Essent, Vattenfall en Eneco moesten zich daar de afgelopen maanden veelvuldig tegen verdedigen in de media. Waarom daalde de prijs voor klanten niet terwijl de gasprijs op de groothandelsmarkt alweer ver onder piek zat van augustus vorig jaar?

ACM volgt redenering energiebedrijven

ACM komt nu met precies dezelfde verklaringen als de leveranciers telkens gaven. "De energie die vandaag wordt geleverd is al eerder ingekocht tegen de prijs van toen", staat in het rapport. "Het duurt daarom een paar maanden voordat dalingen maar ook stijgingen op de groothandelsmarkt te zien zijn in de prijzen."

En hoe het kan dat verschillende leveranciers **verschillende prijzen** kunnen bieden? Omdat ze allemaal een **verschillende inkoopstrategie** hebben, meldt ACM. De één koopt vrij kort van te voren in, met als risico dat de prijzen nogal fluctueren. De ander wil consumenten daarvoor behoeden en slaat dus voor de langere termijn in. Dan duurt het ook langer voordat de consumentenprijs mee daalt met de gasprijs op de groothandelsmarkt.

Onder de streep bleef vorig jaar een winstmarge over van 0 tot 5 procent van de omzet. Ook voor dit jaar hebben Eneco, Vattenfall en Essent geen hogere marge ingepland dan in andere jaren, schrijft ACM.

Eneco verheugd

ACM-bestuursvoorzitter Martijn Snoep begrijpt dat mensen de energieprijzen als onredelijk hoog ervaren, maar volgens hem is dat 'dus niet het geval'. Wel zegt hij dat de tarieven voor klanten binnenkort mee moeten dalen met de prijzen op de groothandelsmarkt. "Dat houden we scherp in de gaten."

Eneco is verheugd dat ACM het bedrijf vrijpleit van woekerwinsten. Wel realiseert Eneco zich dat 'de prijzen nog lang niet terug zijn op hun oude niveau', en dat dit voor veel mensen moeilijk is.

Lees ook:

Het prijsplafond is van kracht, wat gaat er nu veranderen?

Per 1 januari is het prijsplafond voor energie van kracht. Dat moet de energierekening van consumenten binnen de perken houden. [Hoe werkt dat in praktijk?](#)

Bron:

<https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/acm-geen-woekerwinsten-bij-energieleveranciers-door-hoge-gasprijzen~bff972e4/>

ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven

De energiebedrijven Eneco, Essent en Vattenfall maken geen woekerwinsten dankzij de energiecrisis, meldt de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Daarover bestond vrees bij onder meer de Tweede Kamer, maar de toezichthouder concludeert op basis van eigen onderzoek dat de winsten niet hoger zijn dan in vorige jaren.

ANP 1 maart 2023, 08:16



BEELD ANP / KIM VAN DAM

Het gaat om winsten van tussen de 0 en 5 procent van de omzet, wat jaarlijks neerkomt op 'enkele tientjes' winst per huishouden, aldus de ACM.

Dat klanten desondanks veel betalen voor hun energie, komt door de hoge inkoopkosten waar de energiebedrijven mee te maken hebben aldus de toezichthouder. Ook moeten bedrijven meer betalen om zich tegen de risico's van de grillige energiemarkt te beschermen, schrijft de toezichthouder.

De gasprijzen dalen al enige tijd, maar die prijsdaling merkt de klant nog lang niet altijd. Dat komt omdat de energiebedrijven gas en elektriciteit van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Daardoor ontstaat een vertraging tussen de prijzen op de markt en de prijzen die klanten voor hun energie betalen.

Binnenkort dalen

De ACM is scherper toezicht gaan houden toen het kabinet met een prijsplafond voor energie kwam. De komende tijd wordt onderzoek naar andere grote leveranciers voortgezet.

Bestuursvoorzitter Martijn Snoep begrijpt dat mensen de energieprijzen als onredelijk hoog ervaren, 'maar dat is dus niet het geval'. Hij benadrukt wel dat de tarieven voor klanten binnenkort moeten dalen als ook de prijzen op de groothandelsmarkt omlaag blijven gaan. "Dat houden we scherp in de gaten."

Eneco is blij dat de ACM het uitblijven van woekerwinsten bevestigt. "De ACM verschaft met dit onderzoek duidelijkheid voor iedereen," reageert het bedrijf. De energieleverancier erkent dat de tarieven nog niet terug zijn op het 'oude niveau' en dat dit 'voor veel mensen moeilijk is'. Eneco wil mensen in energiearmoede blijven steunen.

De drie onderzochte energiebedrijven meldden vorige maand al mee te werken aan het onderzoek. "We vinden het goed dat de ACM hier bovenop zit," liet Vattenfall toen weten. Ook woordvoerders van Essent en Eneco benadrukten dat ze al van tevoren wisten dat de ACM zou langskomen.

Bron: <https://www.parool.nl/nederland/acm-geen-woekerwinsten-bij-drie-grootste-energiebedrijven~b84c4ad2/>

ACM doet onderzoek bij grootste drie energieleveranciers

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft dinsdag onderzoek gedaan bij energieleveranciers Vattenfall, Eneco en Essent. Tijdens de bezoeken aan de bedrijven wil de toezichthouder nagaan of de tarieven voor gas en stroom redelijk zijn. Er zijn geen vermoedens van overtredingen.

ANP 7 februari 2023, 11:39

"De bedrijven zijn geselecteerd op basis van grootte, niet omdat er verdenkingen zijn," aldus de concurrentiewaakhond.

De ACM meldde vorige week al onderzoek te doen bij Vattenfall, Essent en Eneco omdat zij als grootste drie energieleveranciers van Nederland de meeste klanten bedienen. De toezichthouder wil daarbij weten hoe deze bedrijven hun tarieven vaststellen. Volgens een woordvoerder van de ACM beantwoorden de bedrijven de vragen.

Vattenfall laat in een reactie weten het bezoek te hebben verwacht. "De afspraak stond in de agenda," zo klinkt het. "We geven graag uitleg en we vinden het goed dat de ACM hier bovenop zit. De energieprijzen zijn nu eenmaal gestegen, mensen hebben daar last van. Dus dan is het logisch dat er meegekeken wordt." Ook bij Eneco en Essent benadrukken woordvoerders dat ze van te voren al wisten dat de ACM zou langskomen.

De ACM zei in december de energietarieven die consumenten betalen scherper te controleren, na de extreme stijgingen van de gas- en elektriciteitsprijzen als gevolg van de Russische inval in Oekraïne. Toen vroeg de marktwaakhond energiebedrijven ook gegevens aan te leveren die de tarieven in hun modelcontract onderbouwen.

Het intensievere toezicht is volgens de instantie belangrijk voor het vertrouwen van consumenten in eerlijke gas- en elektriciteitsprijzen. Vorige week stelde de marktwaakhond ook dat **energiebedrijven transparanter moeten zijn** over hun tarieven voor nieuwe klanten. Nu zou het nog lastig zijn voor overstappers om de prijzen te vergelijken.

Bron: <https://www.parool.nl/nederland/acm-doet-onderzoek-bij-grootste-drie-energieleveranciers~bd27ee6e/>

Het Parool

Nieuws

ACM start onderzoek naar tariefverhoging energiebedrijven, boete dreigt

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) zal een onderzoek starten naar de energiebedrijven die vanaf zaterdag hun tarieven verhogen. Dat laat een woordvoerder weten. Als blijkt dat de energiebedrijven niet de wettelijke termijn van dertig dagen hebben gehanteerd voor het inlichten van klanten, volgt een boete.

Het Parool 29 september 2022, 11:33



De voorbeeldbrief op de website van de toezichthouder, waarmee klanten bezwaar kunnen maken tegen de tariefverhoging, is inmiddels ongeveer 250.000 keer gedownload, aldus de zegsman. Hij geeft aan dat de ACM dinsdag een brief heeft gestuurd naar de energiebedrijven. Daarin staat dat de bedrijven verplicht zijn klanten minimaal dertig dagen van te voren te informeren over een tariefsverhoging.

Flinke verhoging

Vorige week kondigden energieleveranciers aan de variabele tarieven voor stroom en gas flink [omhoog te gooien](#) per 1 oktober. Zo verhoogt Essent het tarief voor stroom met ruim 50 procent en de prijs van gas met meer dan 30 procent. Vattenfall deed dat met meer dan 50 procent. Klanten van Eneco betalen een nieuwe gasprijs die twee keer zo hoog is: 3,40 euro per kuub gas. Dit is een flinke tegenvaller voor klanten met een variabel contract, voor wie de kosten met wel honderden euro's kunnen stijgen.

ACM heeft energieleveranciers opgeroepen de tarieven niet te verhogen per 1 oktober. "Doen de energiebedrijven dat wel, dan hebben ze de wet overtreden," geeft de woordvoerder aan. Over de hoogte van een eventuele boete kan hij nog niets zeggen.

Bron: <https://www.parool.nl/nederland/acm-start-onderzoek-naar-tariefverhoging-energiebedrijven-boete-dreigt~bec709e0/>

ACM/Gemeenteraad Utrecht - *zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom* - Hopmans

Toezichthouder: geen overwinst bij drie grootste energiebedrijven

Gasprijs Essent, Vattenfall en Eneco hebben volgens de ACM vorig jaar een redelijke winst geboekt en geen misbruik gemaakt van de energiecrisis.

Erik van der Walle 1 maart 2023



De winst van Essent, Vattenfall en Eneco was vorig jaar niet opeens hoger.
Foto: Oliezuur.nl/Bravender.nl

De prijzen die de grootste energiebedrijven rekenen zijn hoog, maar onredelijk zijn hun tarieven niet. Volgens toezichthouder Autoriteit Consument en Markt (ACM) hebben Essent, Vattenfall en Eneco geen misbruik gemaakt van de energiecrisis vorig jaar.

Hun winst was vorig jaar niet opeens hoger en in de praktijk komt dat resultaat neer "op enkele tientjes" per huishouden. De winst op de verkoop van gas en elektriciteit was in 2022 maximaal 5 procent van de omzet, en ook in de eerste drie maanden van dit jaar zijn er geen aanwijzingen dat grote energiebedrijven misbruik maken van de hoge marktprijzen. De toezichthouder gaat zich de komende maanden richten op het prijsbeleid van de grotere energiebedrijven die buiten de topdrie vallen, zoals Budget Energie en Greenchoice.

Volgens de ACM lagen de winstmarges van 0 tot 5 procent die zij constateerde onder het niveau van voorgaande jaren. Dat ze "een stuk lager waren dan verwacht" is vooral een gevolg van de hogere inkoopkosten. Tegen de verwachting van de drie grote bedrijven in dienden bijna alle mensen hun vaste contract uit, waardoor zij extra energie moesten inkopen. Door de hoge prijzen op dat moment kostten die extra inkopen meer geld.

De lagere winstmarges zijn een gevolg van de hogere inkoopkosten

Handelsdesks

Sjak Lomme, zelfstandig consultant en voormalig energiehandelaar, had op diepgravender onderzoek gerekend. "Het lijkt erop dat alleen naar een redelijke winst voor de nationale organisaties is gekeken, niet naar de manier waarop die tot stand is gekomen - en ook niet naar de winst van de moederbedrijven."

Volgens Lomme beschikken grote, internationale energiebedrijven over centrale handelsdesks, terwijl de toezichthouder zich op het nationale niveau heeft gericht. "Zo'n handelsdesk kan ongunstige deals - niet alles in de handel pakt goed uit - aan bepaalde nationale merken toewijzen. Dat is speculatie hoor, maar als het gebeurt, valt dat buiten de scope van dit onderzoek."

De hogere prijzen voor gas en elektriciteit zijn vooral het gevolg van gestegen inkooptarieven op de groothandelsmarkten, constateert de ACM. De grootste gekte is nu voorbij, maar de prijzen zijn historisch gezien nog altijd hoog. Twee jaar geleden kostte gas per megawattuur nog 16 euro, maar vorig jaar explodeerden de prijzen, vooral door de dreiging van een Russische gasboycot. Van juli tot en met oktober kwam de prijs niet onder de 150 euro. Deze woensdag schommelde de gasprijs rond de 47,50 euro, nog altijd driemaal het niveau van 2021.

Die extreme prijsveranderingen vergroten de risico's voor de energiebedrijven, stelt de ACM. Die leveranciers brengen de risico's bij de klant in rekening via een opslag van zo'n 10 procent op de groothandelsprijs. Die opslag is de afgelopen twee jaar gestegen, concludeert de toezichthouder, maar de risico's zijn ook hoger.

Hectischer markt

Energiebedrijven lopen risico's omdat zij nooit precies kunnen inschatten hoeveel gas en stroom zij moeten inkopen. Bijvoorbeeld omdat niemand weet hoe koud het volgende maand is. Dan kan er te veel of te weinig zijn ingekocht. Door de oorlog in Oekraïne is **de markt veel hectischer geworden, waardoor ook de risico's zijn toegenomen**. Tot twee jaar geleden waren de prijzen lager en stabiel.

Naast de internationale politieke situatie **zorgt ook de energietransitie voor grotere onzekerheid**. De energieproductie van windmolens en zonnepanelen is afhankelijk van weersomstandigheden, waardoor de inkooprijzen extra kunnen variëren.

Een grote ergernis voor veel energiekanten is dat zij mogelijk meer betalen dan hun buurman. De ACM erkent dat er prijsverschillen zijn, ook bij dezelfde leverancier, maar die zijn volgens de toezichthouder te verklaren. Energiebedrijven kopen voor groepen klanten voor een bepaalde periode in: door fluctuaties op de groothandelsmarkt kan je daardoor duurder of goedkoper uit zijn dan je buurman.

Consultant Lomme is kritisch over het begrip daarover bij de ACM. „Dit soort indelingen tast het fundament van de vrije markt aan”, zegt hij. „Je mag **klanten** blijkbaar **willekeurig behandelen**, zolang de leverancier er niet te veel aan verdient. Bedrijven kunnen hier een goede reden voor hebben, maar voor mij als klant voelt zo'n indeling willekeurig.”

Het gevolg is, zegt Lomme, dat je dan maar als klant blijft zitten, want bij een andere leverancier kan je na verloop van tijd ook weer in een duurdere groep belanden. **„Op de hypotheekmarkt is het al jaren verboden onderscheid te maken tussen klanten met een vergelijkbaar risicoprofiel.”**

Duitse prijzen

Exploitanten van vergelijkingssites benadrukten vorig jaar dat de prijzen in Duitsland veel lager waren. Dat klopt, zegt de ACM nu, maar daarvoor waren toen logische oorzaken. Zo is het in Duitsland niet mogelijk tussentijds een vast contract op te zeggen, waardoor leveranciers direct de benodigde energie kunnen inkopen voor de hele looptijd van het contract. Dat leidt tot minder risico-opslag en 'vroeg' inkoop is voordelig als de prijzen blijven stijgen.

Nu de prijzen dalen, begint volgens de ACM de omgekeerde situatie te ontstaan. De prijzen voor gas zijn nu in Nederland lager dan in Duitsland. Daarbij gaat het wel om de kale tarieven: hier is niet alleen de belasting hoger, maar energieleveranciers brengen ook de kosten van de netbeheerder in rekening. Daarbij gaat het om het energietransport naar de eindklant. Die kosten worden in Duitsland apart in rekening gebracht.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/03/01/toezichthouder-geen-overwinst-grote-bij-drie-grootste-energiebedrijven-a4158398>



ACM: tarieven drie grootste energiemaatschappijen niet onredelijk

Energiemarkt De winst van Eneco, Essent en Vattenfall was net als eerdere jaren 0 tot 5 procent, ondanks de gestegen tarieven. De energiemaatschappijen waren meer **kwijt aan inkoopkosten en verzekeringen**.

Roland van Erven 1 maart 2023



De energiemaatschappijen naast voorlopig aan inkooptarieven en verzekeringen.
Foto: Rob Engels/ANP

De consumententarieven van de drie grootste energiemaatschappijen in Nederland - Eneco, Essent en Vattenfall - zijn niet onredelijk. Dat concludeert de Autoriteit Consument en Markt (ACM) in een woensdag gepubliceerd **onderzoek**. De winst op de tarieven, tussen de 0 en 5 procent, is bij de

[ACM/Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans](#)

drie maatschappijen niet hoger dan in eerdere jaren. Begin februari kondigde de ACM aan onderzoek te doen naar de tarieven van de drie bedrijven.

Dat energiemaatschappijen ondanks de gestegen gas- en energieprijzen niet meer winst maakten op de tarieven, heeft twee redenen. De organisaties moeten hogere inkoopkosten betalen voor gas en elektriciteit en ze zijn meer geld kwijt aan verzekeringen tegen risico's op de „onstuimige energiemarkt“. Het gevoel bij consumenten dat ze te veel betalen, kan daarnaast komen doordat leveranciers gas en elektriciteit minimaal een maand van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Wanneer de groothandelsprijzen dalen, merken consumenten pas minimaal een maand later dat ook zij minder hoeven te betalen.

De ACM ging voor het onderzoek langs bij de hoofdkantoren van Eneco, Essent en Vattenfall en keek daar „in de boeken en de systemen“. Experts onderzochten onder meer bedrijfsdocumenten over de inkoopstrategie en het vaststellen van de tarieven. De toezichthouder mocht geen onderzoek doen naar de hoogte van de prijzen op de internationale groothandelsmarkt. De ACM laat weten de komende maanden ook de tarieven van andere grote leveranciers te gaan onderzoeken.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2023/03/01/acm-tarieven-drie-grootste-energiemaatschappijen-niet-onredelijk-a4158332>

Vattenfall, Essent en Eneco maken geen woekerwinsten door energiecrisis, volgens marktwaakhond ACM

ANP

01 mrt 2023



Protest bij de Tweede Kamer voor lagere energieprijzen, in november. Foto: Robin van Lankhuizen/ANP

- De energiebedrijven Eneco, Essent en Vattenfall maken geen woekerwinsten dankzij de energiecrisis, meldt de ACM.
- Dat klanten desondanks veel betalen voor hun energie, komt door de hoge inkoopkosten van de energiebedrijven, aldus de toezichthouder.
- De bestuursvoorzitter van de ACM benadrukt dat de tarieven voor klanten binnenkort moeten dalen, als ook de prijzen op de groothandelsmarkt omlaag blijven gaan.
- Lees ook: Extra belasting voor energiebedrijven levert staatskas fors minder op dan verwacht: €100 tot €200 miljoen in plaats van €1,8 miljard

De energiebedrijven Eneco, Essent en Vattenfall maken geen woekerwinsten dankzij de energiecrisis, meldt de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Daarover was vrees in onder meer de Tweede Kamer, maar de toezichthouder concludeert op basis van eigen onderzoek dat de winsten niet hoger zijn dan in vorige jaren. **Het gaat om winsten van tussen de 0 en 5 procent van de omzet, wat jaarlijks neerkomt op "enkele tientjes" winst per huishouden.**

Dat klanten desondanks veel betalen voor hun energie, komt door de hoge inkoopkosten waar de energiebedrijven mee te maken hebben aldus de toezichthouder. Ook moeten bedrijven meer betalen om zich tegen de risico's van de grillige energiemarkt te beschermen, schrijft de ACM.

De gasprijzen dalen al enige tijd, maar die prijsdaling merkt de klant nog lang niet altijd. Dat komt omdat de energiebedrijven gas en elektriciteit van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Daardoor ontstaat een vertraging tussen de prijzen op de markt en de prijzen die klanten voor hun energie betalen.

De ACM is scherper toezicht gaan houden toen het kabinet met een prijsplafond voor energie kwam. De komende tijd wordt onderzoek naar andere grote leveranciers voortgezet.

Bestuursvoorzitter Martijn Snoep begrijpt dat mensen de energieprijzen als onredelijk hoog ervaren, "maar dat is dus niet het geval". Hij benadrukt wel dat de tarieven voor klanten binnenkort moeten dalen als ook de prijzen op de groothandelsmarkt omlaag blijven gaan. "Dat houden we scherp in de gaten."

Eneco is blij dat de ACM het uitblijven van woekerwinsten bevestigt. "De ACM verschaft met dit onderzoek duidelijkheid voor iedereen", reageert het bedrijf. De energieleverancier erkent dat de tarieven nog niet terug zijn op het "oude niveau" en dat dit "voor veel mensen moeilijk is". Eneco wil mensen in energiearmoede blijven steunen.

De drie onderzochte energiebedrijven meldden vorige maand al mee te werken aan het onderzoek. "We vinden het goed dat de ACM hier bovenop zit", liet Vattenfall toen weten. Ook woordvoerders van Essent en Eneco benadrukten dat ze al van tevoren wisten dat de ACM zou langskomen.

Bron: <https://www.businessinsider.nl/energiebedrijven-woekerwinsten-energiecrisis-acm-vattenfall-eneco-essent/>



▲ Een thermostaat wordt een paar graden lager gezet vanwege de hoge prijzen voor aardgas en stroom.
© AFP / ANP

ACM: geen woekerwinsten bij drie grootste energiebedrijven

De energiebedrijven Eneco, Essent en Vattenfall maken geen woekerwinsten dankzij de energiecrisis, meldt de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Daarover bestond vrees bij onder meer de Tweede Kamer, maar de toezichthouder concludeert op basis van eigen onderzoek dat de winsten niet hoger zijn dan in vorige jaren.

Economie redactie 01-03-23, 07:52 Laatste update: 01-03-23, 12:48

Het gaat om winsten van tussen de 0 en 5 procent van de omzet, wat jaarlijks neerkomt op 'enkele tientjes' winst per huishouden, aldus de ACM.

Dat klanten desondanks veel betalen voor hun energie, komt door de hoge inkoopkosten waar de energiebedrijven mee te maken hebben, aldus de toezichthouder. Ook moeten bedrijven meer betalen om zich tegen de risico's van de grillige energiemarkt te beschermen. Woordvoerder Tjitte Mastenbroek van de ACM benadrukt dat het niet om een percentage van de winstmarge gaat dat gelijk is gebleven, maar dat de winst in absolute euro's niet fors hoger is dan voorgaande jaren. Bij een percentage van de winstmarge zou de winst bij hogere prijzen immers wel degelijk fors hoger liggen. "Dat is niet het geval. Het gaat net als in eerdere jaren om enkele tientjes winst per huishouden," aldus Mastenbroek.

Vertraging tussen prijzen

De gasprijzen dalen al enige tijd, maar die prijsdaling merkt de klant nog lang niet altijd. Dat komt omdat de energiebedrijven gas en elektriciteit van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Daardoor ontstaat een vertraging tussen de prijzen op de markt en de prijzen die klanten voor hun energie betalen.

De ACM is scherper toezicht gaan houden toen het kabinet met een [prijsplafond voor energie](#) kwam. De komende tijd wordt onderzoek naar andere grote leveranciers voortgezet.

Bestuursvoorzitter Martijn Snoep begrijpt dat mensen de energieprijzen als onredelijk hoog ervaren, 'maar dat is dus niet het geval'. Hij benadrukt wel dat de tarieven voor klanten binnenkort moeten dalen als ook de prijzen op de groothandelsmarkt omlaag blijven gaan. "Dat houden we scherp in de gaten."

De drie onderzochte energiebedrijven meldden vorige maand al mee te werken aan het onderzoek. 'We vinden het goed dat de ACM hier bovenop zit', liet Vattenfall toen weten. Ook woordvoerders van Essent en Eneco benadrukten dat ze van tevoren wisten dat de ACM zou langskomen.

'Blijven mensen steunen'

Eneco laat weten 'blij te zijn' met de conclusie van de ACM. Die verschaft met haar onderzoek 'duidelijkheid voor iedereen', luidt het in een reactie. Volgens het energiebedrijf zijn de inkoopprijzen nu 'gelukkig' weer lager en verwerkte het die daling de afgelopen maanden in de tarieven. 'Ook zijn wij weer begonnen met het aanbod van vaste contracten en dat aanbod kan naar verwachting binnenkort worden uitgebreid', aldus de energieleverancier.

'Wij realiseren ons echter dat de prijzen nog lang niet terug zijn op hun oude niveau en dat dit voor veel mensen moeilijk is en [blijven mensen in energiearmoede daarom steunen](#)', belooft het bedrijf.

Bron: <https://www.ad.nl/economie/acm-geen-woekerwinsten-bij-drie-grootste-energiebedrijven~a84c4ad2/>

ACM/Gemeenteraad Utrecht - *zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom* - Hopmans



ACM: Eneco, Essent en Vattenfall hanteren geen onredelijke prijzen, winst niet hoger

Eneco, Essent en Vattenfall hanteren momenteel geen onredelijke prijzen. De winst van de energiebedrijven is niet hoger dan in eerdere jaren. Dat concludeert de Autoriteit Consument & Markt (ACM) na onderzoek.

Afgelopen kalenderjaar lag de winst van de 3 energiebedrijven tussen de 0 en 5 procent. 'Ik snap heel goed dat veel mensen de energieprijzen als onredelijk ervaren en het vermoeden kan bestaan dat er door de energieleveranciers extra hoge winsten worden behaald', aldus Martijn Snoep, bestuursvoorzitter van de ACM. 'Dat is niet het geval. Na aftrek van alle kosten is de winst maximaal enkele tientjes per huishouden per jaar.'

Onderzoek andere leveranciers

De hoge prijzen worden volgens Snoep veroorzaakt door hoge inkoopkosten op de onstuimige energiemarkt. 'Als de prijzen op de groothandelsmarkt blijven dalen, dan moet dat binnenkort wel te zien zijn in de tarieven van leveranciers. Dat houden we scherp in de gaten.'

De ACM heeft voor haar onderzoek bij de 3 grootste leveranciers vertrouwelijke bedrijfsdocumenten over de inkoopstrategie en het vaststellen van de tarieven onderzocht. De autoriteit heeft echter geen bevoegdheid om de hoogte van de prijzen op internationale groothandelsmarkten te onderzoeken. De ACM heeft het toezicht op de energieprijzen voor consumenten bij de introductie van het prijsplafond aangescherpt en zet het onderzoek de komende tijd voort door onderzoek te doen naar de tarieven van andere grote leveranciers. Daarnaast blijft ze de prijzen voor nieuwe klanten volgen met de maandelijkse Monitor Consumentenmarkt Energie.

10 tot 20 procent daling

Uit het ACM-onderzoek blijkt ook dat de leveranciers gas en elektriciteit minimaal 1 maand - en vaak langer - van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Hierdoor zit er een vertraging tussen een daling van de groothandelsprijs en een daling van de energieprijzen voor consumenten. De inkoopprijzen dalen op dit moment en de leveranciers hebben dan ook aangekondigd de prijzen de komende maanden verder te zullen verlagen.

Prijzen van nieuwe variabele contracten dalen ten opzichte van vorige maand met 10 tot 20 procent. Het aantal leveranciers dat vaste contracten aanbiedt, neemt volgens de ACM weer toe en er zijn meer leveranciers die met hun prijzen voor gas en/of elektriciteit onder het prijsplafond zitten. Er zijn ook meer leveranciers actief op prijsvergelijkingswebsites.

Bron:

<https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i29109/acm-eneco-essent-en-vattenfall-hanteren-geen-onredelijke-prijzen-winst-niet-hoger>

ACM: 3 grootste energieleveranciers hanteren geen onredelijke tarieven

Energieleveranciers Eneco, Essent en Vattenfall hanteren op dit moment geen onredelijke tarieven. Dat blijkt uit onderzoek door de Autoriteit Consument & Markt (ACM). De winst op de huidige tarieven is niet hoger dan in eerdere jaren. In 2022 lag die winst tussen de 0 en 5%. De hoge prijzen die consumenten moeten betalen zijn het gevolg van de hoge inkoopkosten voor de leveranciers voor gas en elektriciteit. Bovenop deze inkoopkosten moeten leveranciers ook meer geld betalen om zich te verzekeren tegen risico's op de onstuimige energiemarkt.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de leveranciers gas en elektriciteit minimaal een maand – en vaak langer – van tevoren inkopen op de groothandelsmarkt. Hierdoor zit er een vertraging tussen een daling van de groothandelsprijs en een daling van de energieprijzen voor consumenten. De inkoopprijzen dalen op dit moment en de leveranciers hebben dan ook aangekondigd de prijzen de komende maanden verder te zullen verlagen.

De ACM heeft het toezicht op de energieprijzen voor consumenten bij de introductie van het prijsplafond aangescherpt. De ACM zet het onderzoek de komende tijd voort door onderzoek te doen naar de tarieven van andere grote leveranciers. Daarnaast blijft de ACM de prijzen voor nieuwe klanten volgen met de maandelijkse Monitor Consumentenmarkt Energie.

Martijn Snoep, bestuursvoorzitter van de ACM: "Ik snap heel goed dat veel mensen de energieprijzen als onredelijk ervaren. Het vermoeden kan bestaan dat er door de energieleveranciers extra hoge winsten worden behaald. Dat is niet het geval. Na aftrek van alle kosten is de winst maximaal enkele tientjes per huishouden per jaar. De hoge prijzen worden veroorzaakt door hoge inkoopkosten op de onstuimige energiemarkt. Als de prijzen op de groothandelsmarkt blijven dalen moet dat binnenkort wel te zien zijn in de tarieven van leveranciers. Dat houden we scherp in de gaten."

De ACM heeft uitgebreid onderzoek gedaan bij de 3 grootste leveranciers. De ACM is hiervoor met een team van experts langsgegaan bij de hoofdkantoren van Eneco, Essent en Vattenfall om ter plekke in de boeken en systemen te kijken. Ook heeft de ACM vertrouwelijke bedrijfsdocumenten over de inkoopstrategie en het vaststellen van de tarieven onderzocht. De ACM heeft geen bevoegdheid om de hoogte van de prijzen op internationale groothandelsmarkt te onderzoeken.

Update Monitor Consumentenmarkt Energie

In de Monitor Consumentenmarkt Energie zijn vanaf 12:00 uur vanmiddag de tarieven te zien die leveranciers op 1 maart 2023 bij nieuwe klanten in rekening brengen. Prijzen van nieuwe variabele contracten dalen ten opzichte van vorige maand met 10 tot 20%. Het aantal leveranciers dat vaste contracten aanbiedt neemt weer toe en er zijn meer leveranciers die met hun prijzen voor gas en/of elektriciteit onder het prijsplafond zitten. Er zijn ook meer leveranciers actief op prijsvergelijkingswebsites.

Naast de maandelijkse Monitor Consumentenmarkt Energie en de wekelijkse Monitor Groothandelsprijzen en Leveringszekerheid Gas publiceert de ACM vanaf nu ook maandelijks een monitor met informatie over de groothandelsmarkten voor elektriciteit.

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-3-grootste-energieleveranciers-hanteren-geen-onredelijke-tarieven>

Resultaten onderzoek tarieven Eneco, Essent en Vattenfall

De ACM houdt toezicht op de energieprijzen om consumenten te beschermen. De ACM is een uitgebreid onderzoek gestart omdat er in de samenleving veel vragen spelen over de hoogte van de energieprijzen vorig jaar en omdat dit jaar het energieplafond is ingesteld is. Energieleveranciers mogen volgens de wet geen onredelijke prijzen vragen. Een prijs kan hoog zijn, maar toch niet onredelijk. Een energieleverancier moet zijn eigen kosten voor de levering van energie kunnen betalen en mag daarbovenop iets extra overhouden. Dat extra mag niet teveel zijn.

Energieleveranciers Eneco, Essent en Vattenfall hanteren op dit moment geen onredelijke tarieven. De winst op de huidige tarieven is niet hoger dan in eerdere jaren. In 2022 lag die winst tussen de 0 en 5%. De hoge prijzen die consumenten moeten betalen zijn het gevolg van de hoge inkoopkosten voor de leveranciers voor gas en elektriciteit. Bovenop deze inkoopkosten moeten

leveranciers ook meer geld betalen om zich te verzekeren tegen risico's op de onstuimige energiemarkt.

De ACM heeft uitgebreid onderzoek gedaan bij de 3 grootste leveranciers. De ACM is hiervoor met een team van experts langsgedaan bij de hoofdkantoren van Eneco, Essent en Vattenfall om ter plekke in de boeken en systemen te kijken. Ook heeft de ACM vertrouwelijke bedrijfsdocumenten over de inkoopstrategie en het vaststellen van de tarieven onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de leveranciers gas en elektriciteit minimaal een maand – en vaak langer – van te voren inkopen op de groothandelsmarkt. Hierdoor zit er een vertraging tussen een daling van de groothandelsprijs en een daling van de energieprijzen voor consumenten. De inkooprijzen dalen op dit moment en de leveranciers hebben dan ook aangekondigd de prijzen de komende maanden verder te zullen verlagen.

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/resultaten-onderzoek-tarieven-eneco-essent-en-vattenfall>

Link: <https://www.acm.nl/system/files/documents/onderzoek-geen-onredelijke-prijzen-grootste-drie-energieleveranciers.pdf>

De ACM-mededeling aan alle leveranciers is onzes inziens glashelder t.w.

“Verhoog de tarieven alleen als dat nodig is

Als de energierekening fors omhoog gaat, kunnen huishoudens betalingsproblemen krijgen. Dit ondanks de financiële compensatie van de overheid. Daarom vragen wij u om uw tarieven te verhogen alleen als dat nodig is. Bijvoorbeeld omdat uw eigen kosten door de hoge gasprijzen zijn gestegen. Alleen als de gasprijzen volledig doorwerken in uw kosten kan het wel nodig zijn om uw tarieven te verhogen tot het maximum. Wij vinden het belangrijk dat u duidelijk en open tegen uw klanten bent over uw tarieven.”

Eerder schreef de Algemene Rekenkamer (onderzoek op verzoek van de Tweede Kamer gedaan; TK 30150 nr.2):

Zowel de indieners van het initiatiefwetsvoorstel Warmtewet als de minister van EZ willen de betaalbaarheid van stadsverwarming wettelijk waarborgen door de aan stadsverwarming gebonden consumenten (die niet de mogelijkheid hebben om van energieleverancier te switchen), een zogenoemd niet-meer-dan-anders-tarief (NMDA-tarief) te laten betalen voor hun warmte. Dat wil zeggen dat deze consumenten niet méér hoeven te betalen dan wanneer zij door middel van een reguliere gasaansluiting in hun verwarming hadden voorzien.

Aanbevelingen

De wetgever (in casu Staten-Generaal en regering) staat voor de taak om de stadsverwarmingssector, bestaande uit een nauw op elkaar afgestemde productie- en distributieketen en «gebonden» afnemers, in te bedden in de recent geliberaliseerde energiemarkt. Op basis van haar onderzoek naar stadsverwarmingsprojecten doet de Algemene Rekenkamer een aantal aanbevelingen waarvan de wetgever gebruik kan maken bij de behandeling van het wetsvoorstel Warmtewet. De aanbevelingen betreffen drie onderwerpen die van belang zijn bij de totstandkoming van wetgeving op het terrein van stadsverwarming: (1) heldere normering van publieke belangen, (2) de expliciete beschrijving van regels, en (3) onafhankelijk en sluitend toezicht.

↓

Heldere normering van publieke belangen: betaalbaarheid en leveringszekerheid

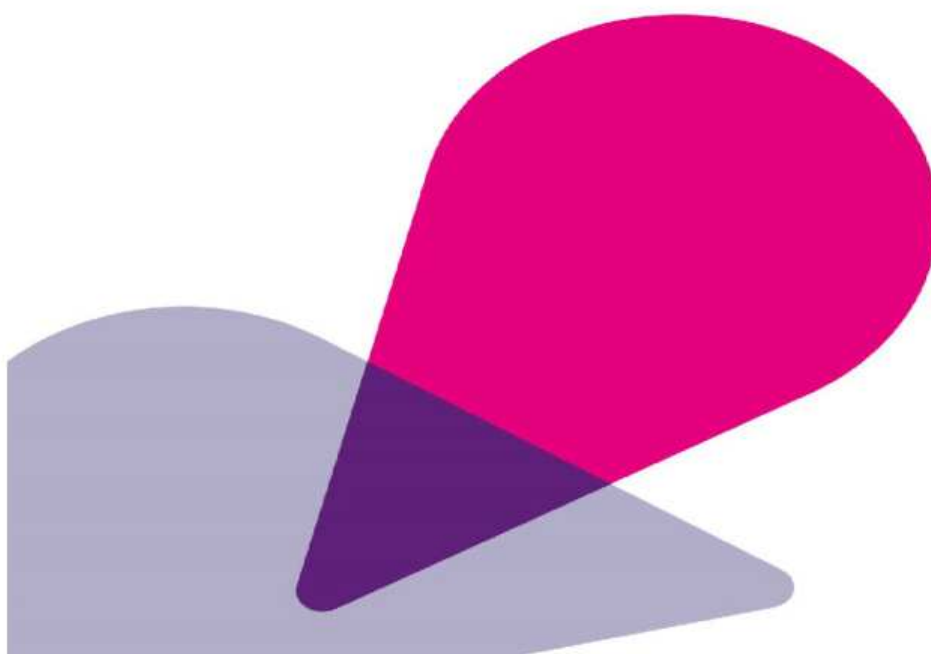
Om de publieke belangen bij stadsverwarming goed te borgen, moet duidelijk aangegeven worden wat in dit geval onder «betaalbaarheid» en «leveringszekerheid» wordt verstaan en op wie dit betrekking heeft (welke gebruikers, distributeurs en producenten). «Niet meer dan anders» is daarbij geen objectief begrip; er zijn verschillende manieren om een NMDA-tarief te berekenen. Wanneer de wetgever kiest voor een NMDA-tarief voor warmte, beveelt de Algemene Rekenkamer aan om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten en grondslagen bij de berekening van dit NMDA-tarief moeten worden gehanteerd. Nader onderzoek of advies door onafhankelijke, gespecialiseerde instellingen is daarbij wenselijk.

Bron: TK 30150 nr.2 jaar 2004-2005



Geen onredelijke prijzen grootste drie energieleveranciers

Onderzoek van de ACM naar de prijzen van
de drie grootste energieleveranciers in het
eerste kwartaal van 2023



Markten goed laten werken voor mensen en bedrijven

ACM/UIT/592703

1 Inleiding

De ACM houdt toezicht op de energieprijzen om consumenten te beschermen. De ACM is een uitgebreid onderzoek gestart omdat er in de samenleving veel vragen spelen over de hoogte van de energieprijzen vorig jaar en omdat dit jaar het energieplafond is ingesteld is. Energieleveranciers mogen volgens de wet geen onredelijke prijzen vragen. Een prijs kan hoog zijn, maar toch niet onredelijk. Een energieleverancier moet zijn eigen kosten voor de levering van energie kunnen betalen en mag daarbovenop iets extra overhouden. Dat extra mag niet teveel zijn.

De ACM heeft de energieprijzen in het eerste kwartaal onderzocht van de drie grootste energieleveranciers Eneco, Essent en Vattenfall. Samen leveren zij energie aan meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens.

Voor dit onderzoek is de ACM langsgegaan op de hoofdkantoren van de drie energieleveranciers om de tarieven uitgebreid te controleren. Ter plekke zijn de boeken en systemen ingekeken van de energieleveranciers. Ook zijn er gesprekken gevoerd, is uitleg gevraagd en zijn er veel vertrouwelijke documenten opgevraagd en onderzocht over de inkoopstrategie en de vaststelling van de energietarieven. De voorbereiding van dit onderzoek is begonnen op 19 januari. Het feitelijke onderzoek heeft vier weken in beslag genomen. Het onderzoek is uitgevoerd door een team van meer dan 35 ervaren ACM-medewerkers met veel kennis van de sector, financiën en accounting. Ook heeft de ACM externe financiële experts ingehuurd om te helpen. De energieleveranciers waren verplicht om aan dit onderzoek mee te werken. Zij hebben hun volledige medewerking aan het onderzoek verleend.

De ACM heeft goed inzicht gekregen in de inkoopstrategie van de drie energieleveranciers, hun kosten en hoe zij tot een tarief komen. Wat uiteindelijk overblijft na aftrek van alle kosten, de nettomarge of winst, was in 2022 tussen de [0-5%] van de omzet. De ACM concludeert verder dat de elektriciteits- en gasprijzen van Eneco, Essent en Vattenfall in het eerste kwartaal van 2023 niet onredelijk zijn, de energieleveranciers willen dezelfde brutomarge halen als in 2022 en de jaren ervoor.

Het onderzoek ziet op de prijzen en de opbouw van deze prijzen van het leveringsbedrijf. De energieleveranciers behoren tot internationale concerns met ook nog andere bedrijfsonderdelen, bijvoorbeeld de productie van energie in Nederland en in het buitenland. In ons onderzoek hebben we niet gekeken naar deze andere bedrijfsonderdelen. Daarover hebben we ook geen wettelijke bevoegdheden.

Hieronder wordt het onderzoek op hoofdlijnen besproken door antwoord te geven op de volgende twee vragen:

1. Is de prijs onredelijk?
2. Zijn de prijsverschillen begrijpelijk?

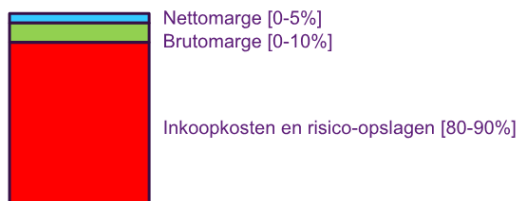
2 Is de prijs onredelijk?

Om antwoord te kunnen geven op de vraag of de prijs niet onredelijk is, heeft de ACM de zogenoemde 'kale leveringsprijs' onderzocht. Dat is de prijs zonder belasting, energieheffing en de kosten van het netwerk voor elektriciteit en gas die de netbeheerder in rekening brengt.

Deze kale leveringsprijs bestaat uit twee delen:

1. een vast bedrag per maand of jaar – de vaste leveringskosten
2. een prijs per kilowattuur of kubieke meter gas – de eenheidsprijs¹

¹ De eenheidsprijs wordt ook wel de variabele leveringskosten genoemd



Met de vaste leveringskosten worden allerlei kosten gedekt door de energieleverancier. Dit vaste bedrag is de afgelopen jaren beperkt gewijzigd en is slechts een klein deel van de energierekening, meestal tussen de €5 of €10 per maand. Het is onderdeel van de totale brutomarge die hieronder verder wordt uitgewerkt. Eerst leggen we de eenheidsprijs verder uit. De eenheidsprijs is sterk gestegen, zeker het afgelopen jaar, en vormt het grootste deel van de energierekening van de consument. De volgende figuur laat de opbouw van de eenheidsprijs zien in 2022.²

Inkoopkosten

Het belangrijkste deel van de kosten voor energieleveranciers zijn de inkoopkosten. De inkoop van gas en elektriciteit is het grootste gedeelte van de prijs [80%-90%].

De energieleveranciers kopen elektriciteit en gas in op de groothandelsmarkt. Op deze markt komen nationale en internationale aanbieders en vragers van energie samen. Het (inter)nationale aanbod van en de vraag naar energie bepalen de prijzen op deze markt. Deze prijzen zijn vorig jaar hard gestegen door de oorlog in Oekraïne en het wegvallen van het aanbod van gas uit Rusland.

Waarom zijn de energieprijzen zo hoog?

De hoge inkoopkosten zijn de belangrijkste oorzaak van de hoge prijzen.

Inkoopstrategie

De energieleveranciers kopen energie in op dezelfde groothandelsmarkten. Toch kunnen de inkoopkosten heel verschillend zijn. Dat komt door verschillen in de inkoopstrategie. Een andere inkoopstrategie leidt daarom ook tot een andere prijs voor de consument.

De inkoopstrategie hangt af van drie keuzes:

1. Het aantal maanden waarin de energieleverancier de energie inkoop voor dat deze wordt geleverd aan de consument
2. Het moment waarop de energieleverancier de prijs voor de consument vast stelt
3. Het aantal maanden waarvoor de consumentenprijs vast staat³

Bijvoorbeeld: een energieleverancier koopt in september en oktober 2022 op meerdere dagen energie in (punt 1), de energieleverancier bepaalt in november 2022 een prijs voor consumenten per 1 januari (punt 2) en de energieleverancier houdt de prijs vast in de periode januari tot en met maart 2023 (punt 3). De exacte invulling van de inkoopstrategie is uiteindelijk de uitkomst van de afweging tussen hoelang de prijs vaststaat voor de consument en het risico dat de energieleverancier wil lopen op de groothandelsmarkt.

De energieleverancier moet de energie van te voren inkopen om zeker te zijn van levering tegen een bepaalde prijs. Ook moet de energieleverancier op tijd de nieuwe prijs aan de consument laten weten,

² De ACM geeft geen precieze tariefopbouw om de bedrijfsvertrouwelijkheid van de gegevens te beschermen. De percentages zijn daarom een illustratie. De figuur geeft wel een goed beeld van het belang van de verschillende componenten. De figuur geeft ook een goed beeld voor de opbouw van de eenheidsprijzen voor zowel elektriciteit en gas in de periode 1 oktober 2022 tot en met februari 2023.

³ Een variabele energieprijs staat in de praktijk ook voor een bepaalde tijd vast, ook al mag de energieleverancier de prijs aanpassen. Meestal staat de variabele prijs 1 tot 3 maanden vast.

minimaal 30 dagen van te voren. Hoever de energieleverancier van te voren inkoopt, bepaalt hij zelf. Hoe korter van te voren, hoe meer de energieprijis de groothandelsprijzen volgt. In tijden van prijsdaling op de groothandelsmarkt leidt dit snel tot lagere energietarieven voor de consument, maar in tijden van een stijging lopen de prijzen ook snel op. De risico's voor de consument zijn dan dus groter. De ene consument vindt dat prima, maar de andere consument wil meer zekerheid over de prijs die hij moet betalen. Dat kan alleen als de energieleverancier langer van te voren inkoopt. De prijs voor de consument beweegt dan minder mee met de groothandelsprijs.

Waarom volgt de energieprijis niet direct de groothandelsprijs?

De energie die vandaag wordt geleverd is al eerder ingekocht tegen de prijs van toen. Het duurt daarom een paar maanden voordat dalingen maar ook stijgingen op de groothandelsmarkt te zien zijn in de prijzen.

Waarom kopen energieleveranciers niet korter van te voren in?

Er zijn consumenten die zekerheid willen over de prijs voor een langere periode. Er zijn ook consumenten die dat niet hoeven. De energieleverancier maakt hier een keuze hoe goed ze beide groepen van dienst kan zijn. Er zijn andere energieleveranciers die wel korter van te voren inkopen, zoals energieleveranciers die dynamische contracten aanbieden. Daar heeft de consument wel minder zekerheid over de prijs.

Risico-opslagen

Energieleveranciers lopen risico's bij het inkopen van energie, omdat de energie lang voordat deze wordt verkocht aan de consument al wordt ingekocht. Energieleveranciers gebruiken voor deze risico's zogenoemde opslagen op de inkoopprijs. De opslag is een vergoeding voor het risico dat de energieleverancier loopt. In ruil voor deze opslag krijgt de consument energie tegen een prijs die vaststaat. De consument heeft zelf dus geen risico. De opslagen voor risico zijn te vergelijken met een verzekeringspremie.

Een voorbeeld is het risico dat de vooraf ingekochte hoeveelheid energie te weinig of teveel is. Omdat de energieleveranciers de energie vooraf moeten inkopen, moeten ze voorspellen hoeveel consumenten ze als klant hebben en hoeveel energie die gaan gebruiken. De voorspelling klopt nooit helemaal. Bijvoorbeeld, als de winter zachter is dan verwacht, is er teveel energie ingekocht. De verwarming hoeft minder hard te draaien. De energieleverancier moet de overgebleven energie dan weer verkopen. Maar de prijs kan lager zijn dan waarvoor de energie was ingekocht en dan maakt de energieleverancier dus verlies. De energieleverancier loopt daarom een risico.

De ACM heeft de hoogte van de risico-opslagen gecontroleerd en hoe ze worden berekend. De manier waarop deze opslagen worden berekend is de afgelopen jaren niet veranderd. Voor het inschatten van de risico's worden gebruikelijke methoden en technieken gebruikt. Energieleveranciers bepalen de risico-opslagen zo dat ze gemiddeld genomen gelijk zijn aan de kosten van het bij- of verkopen van energie.

De ACM ziet wel dat de risico-opslagen de afgelopen twee jaar zijn gestegen. Deze stijging komt doordat het moeilijker is geworden om een goede voorspelling te maken van de prijzen op de groothandelsmarkt. Dat komt door de oorlog in de Oekraïne, maar ook door de energietransitie. Er wordt steeds meer stroom opgewekt met windmolens en zonnepanelen. Hoeveel stroom hiermee opgewekt wordt, is moeilijk te voorspellen vanwege het weer. De inkooprijzen zijn daarom ook moeilijker te voorspellen en daardoor stijgen de risico-opslagen. In het totaalplaatje zijn de risico-opslagen echter nog steeds een beperkt deel van rond de 10% van de kale leveringsprijs, zeker vergeleken met de inkoopkosten (zie figuur 1).

Waarom zijn er risico-opslagen opgenomen in de prijs?

Energieleveringen in de toekomst zijn moeilijk te voorspellen. Ze kunnen tegenvallen en dan zijn er extra kosten voor de energieleverancier.

Verdienen de energieleveranciers niet aan de opslagen, want voorspellingen kunnen ook meevallen?

Gemiddeld genomen vallen de mee- en tegenvallers tegen elkaar weg. Er wordt geen extra geld mee verdiend.

Bruto- en nettomarge

De energieleveranciers halen een zogenoemde brutomarge op de verkoop van energie. De brutomarge bestaat voor een deel uit de vaste leveringskosten⁴. Daarnaast is er een brutomarge per eenheid verkochte energie.

Uit de brutomarge moet een aantal andere kosten worden betaald. Bijvoorbeeld de kosten voor personeel, gebouwen, klantenservice en afschrijvingen. Wat overblijft van de brutomarge nadat al deze kosten zijn betaald, is de nettomarge. Deze nettomarge kan gezien worden als de winst gemaakt met het leveren van energie aan consumenten. De nettomarge laat zien hoeveel de energieleverancier uiteindelijk heeft overgehouden aan de levering van energie.⁵

De ACM heeft het volgende vastgesteld voor Eneco, Essent en Vattenfall:

1. De nettomarges voor de energieleveranciers lagen in 2022 tussen de [0-5%];
2. De nettomarges waren in 2022 een stuk lager dan verwacht. Dat komt vooral door extra kosten voor inkoop van energie. Consumenten met een vast contract bleven langer dan verwacht waardoor de bedrijven meer energie moesten inkopen. Maar ondertussen waren de inkooprijzen voor de energieleveranciers gestegen.

De ACM concludeert dat Eneco, Essent en Vattenfall in 2022 geen onredelijke nettomarges hebben behaald op de levering van elektriciteit en gas aan consumenten.

De ACM concludeert verder dat de tarieven van Eneco, Essent en Vattenfall in het eerste kwartaal van 2023 ook niet onredelijk zijn. De energieleveranciers hebben geen hogere brutomarge ingepland dan in andere jaren. Tegelijkertijd hebben ze wel meer inkoopkosten moeten maken. Dit zit verwerkt in de prijs, waardoor de omzet stijgt. Daardoor daalt de nettomarge in vergelijking met andere jaren. De ACM heeft het volgende vastgesteld voor Eneco, Essent en Vattenfall:

1. De prijzen voor het eerste kwartaal zijn gebaseerd op de totale ingeschatte brutomarge voor het hele jaar 2023.
2. Voor het jaar 2023 zijn de energieleveranciers van plan om in absolute zin (in euro's) net zo veel brutomarge per consument te halen als zij van plan waren in voorgaande jaren. Dit brutomarge doel is al jaren vrijwel hetzelfde.
3. De prijzen voor het eerste kwartaal stroken met deze doelstelling. De vaste leveringskosten zijn vrijwel niet aangepast. De brutomarge op de eenheidsprijs kent een vaste doelstelling voor het gehele jaar maar kan wel gedurende het jaar verschillen. Dit blijkt uit de bedrijfsplannen en kostenopbouw van tarieven die de ACM heeft ingezien.

Verdienen de energieleveranciers niet teveel aan consumenten?

De consumentenprijzen zijn niet onredelijk, omdat na aftrek van alle kosten er niet teveel overblijft voor de energieleverancier. In 2022 was het niet meer dan [0-5%] van de totale omzet.

⁴ Dit wordt ook wel het vastrecht genoemd

⁵ De ACM gaat hierna uit van de EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortisation) als percentage van de omzet.

3 Zijn prijsverschillen begrijpelijk?

De energieprijzen bij dezelfde energieleverancier kunnen verschillen tussen consument. De ACM heeft gecontroleerd of deze prijsverschillen verklaarbaar zijn voor contracten met een variabele prijs. Vier soorten verschillen zijn onderzocht:

1. Prijsverschil over tijd bij dezelfde energieleverancier
2. Prijsverschil tussen consumenten bij dezelfde energieleverancier
3. Prijsverschil tussen het modelcontract en andere contracten
4. Prijsverschil met andere landen.

De controle laat zien dat deze prijsverschillen verklaarbaar zijn. Er zijn geen onredelijke prijsverschillen tussen consumenten.

Er zijn verschillen in prijzen maar waarom waren er vorig jaar geen vaste contracten meer?

De voornaamste oorzaak daarvan is dat het te duur was geworden voor de energieleverancier en daarmee uiteindelijk voor de consument. De hoge prijzen op de groothandelsmarkten en de grote onzekerheid over hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen zorgden daarvoor. Momenteel worden er weer vaste contracten aangeboden.

Prijsverschil over tijd bij dezelfde energieleverancier

Alle energieleveranciers passen regelmatig hun prijzen aan. Deze prijsverschillen zijn goed te begrijpen. De prijzen op de groothandelsmarkten veranderen, en daardoor veranderen de inkoopkosten.

Prijsverschil tussen consumenten bij dezelfde energieleverancier

Sommige energieleveranciers hebben hun klantenbestand opgesplitst in groepen, bijvoorbeeld aan de hand van de maand waarin consumenten klant werden. De prijzen kunnen verschillen per groep. Dit komt omdat de energieleveranciers apart inkopen voor iedere groep. Voor de ene groep wordt bijvoorbeeld in november ingekocht en voor de andere groep in december, en de ene groep krijgt dan een nieuwe prijs in januari en de andere in februari. De controle heeft laten zien dat deze prijsverschillen tussen consumenten bij dezelfde energieleverancier verklaarbaar zijn.

Prijsverschil tussen modelcontract en andere contracten

Alle energieleveranciers zijn wettelijk verplicht om een modelcontract aan te bieden. Het modelcontract is een 'standaard contract' met een onbepaalde looptijd. De energieleverancier wijzigt het tarief van dit contract meestal maar twee keer per jaar. Dat zorgt voor prijszekerheid voor de consument maar voor meer risico voor de energieleverancier. De consument kan tussendoor met een maand opzeggen en de energieleverancier moet de prijs voor zes maanden vastleggen. Dit leidt tot een hogere risico-opslag en dat maakt een modelcontract duurder.

Mijn buren en ik zitten bij dezelfde energieleverancier maar hebben andere prijzen. Hoe kan dat?

Dat kan afhangen van het moment waarop het contract is afgesloten en of de energieleverancier groepsgewijs prijzen aanpast.

Prijsverschil met Duitsland

Tot slot heeft de ACM de kale prijzen in Nederland vergeleken met die in Duitsland. Deze verschillen zijn te verklaren. In Duitsland kunnen consumenten energiecontracten niet tussentijds opzeggen. Dat geeft de energieleverancier zekerheid waardoor ze minder risico-opslagen hoeven te vragen. Ook kopen ze voor een langere periode in, waardoor een prijsstijging minder snel zal doorwerken in de energieprijzen in Duitsland dan in Nederland. In een dalende markt is dit wel omgekeerd; de prijs in Duitsland zal dan minder snel dalen dan die in Nederland. Na onze analyse blijkt dat dit nu al zichtbaar is, voor de kale leveringstarieven bij gas bijvoorbeeld. Deze ligt voor nieuwe contracten in Nederland lager dan die in Duitsland. De eindprijs in Nederland is wel een stuk hoger, omdat wij meer belasting heffen op gas.

Ook is er een verschil in welke prijs bepaalde kosten worden meegenomen. In Duitsland worden sommige kosten meegenomen in de netwerkkosten van de netbeheerder. In Nederland vormen deze kosten juist onderdeel van de energieprijis van de energieleverancier. De totale energierekening verandert daardoor niet, maar wel wat de energieleverancier als leveringsprijs aan jou in rekening brengt.

ACM kan consumenten beter gaan beschermen tegen warmteleveranciers

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) kan consumenten van warmte beter gaan beschermen tegen hun leveranciers. Als het aan de minister van Economische Zaken en Klimaat ligt, krijgt de toezichthouder meer mogelijkheden om de warmtetarieven te verlagen als een warmteleverancier een te hoog rendement behaalt. Daarnaast kan de ACM op termijn de maximale warmtetarieven baseren op de efficiënte kosten die de leverancier maakt. Dat is belangrijk omdat consumenten van warmte geheel afhankelijk zijn van hun leverancier en geen keuze hebben. Dat blijkt uit de bijdrage van Remko Bos, directeur Energie van de ACM, aan een briefing in de Tweede Kamer op 19 februari 2020.

Rendementen en tarieven per leverancier vaststellen

De ACM kan op termijn de rendementen per warmteleverancier vaststellen. Met een rendements-toets kan ze dan vaststellen of een individuele leverancier een hoger dan 'redelijk' rendement behaalt. Als dat zo is, kan ze de warmtetarieven van die leverancier in het daaropvolgende jaar verlagen. De toets moet wel zorgvuldig worden toegepast, omdat een hoger rendement bijvoorbeeld ook kan komen doordat een bedrijf efficiënter is dan een ander bedrijf. Efficiëntie moet juist worden gestimuleerd.

Uit de drie achtereenvolgende rendementsonderzoeken die de ACM heeft gepubliceerd, blijkt dat de rendementen van warmteleveranciers over de jaren heen zijn gestegen. Wel blijkt er een grote variatie in rendementen tussen warmteleveranciers te zijn.

Tarieven baseren op efficiënte kosten

Een ander voornemen van de minister is om de maximale warmtetarieven te gaan baseren op de efficiënte kosten die de warmteleverancier maakt. Dit moet het uitgangspunt worden in de nieuwe Warmtewet. De ACM is blij met dat voornemen. Dat draagt bij aan meer transparantie over de warmtetarieven, bescherming van de consument en aan een goed investeringsklimaat, zei Remko Bos tijdens de briefing.

Momenteel worden de maximale warmtetarieven gebaseerd op het zogenaamde Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA) principe. Dat zorgt ervoor dat een doorsnee consument op een warmtenet jaarlijks in totaal maximaal hetzelfde betaalt voor ruimteverwarming en warm tapwater als voor een aansluiting op een gasnet. Stijgen of dalen de totale kosten voor het gasverbruik, dan bewegen in principe ook de kosten voor consumenten met een warmteaansluiting mee.

Consumenten van warmte beschermen

De ACM let in de energietransitie onder andere op de bescherming van de consument. Dat geldt nadrukkelijk ook bij de levering van warmte. Steeds meer huishoudens krijgen blok- en stadsverwarming. Zij hebben recht op betrouwbare levering van warmte, tegen transparante prijzen en redelijke voorwaarden. De ACM houdt hier toezicht op.

21.2.2020

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-kan-consumenten-beter-gaan-beschermen-tegen-warmteleveranciers>

ACM licht regels voor het leveren van warmte toe in leidraad

Steeds meer huishoudens en bedrijven zijn aangesloten op een warmtenet. Goede informatie over hun warmteovereenkomst en hun rechten is dan ook belangrijker dan ooit. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft de belangrijkste regels voor het leveren van warmte toegelicht in een leidraad. Warmteleveranciers zijn daarmee beter in staat om hun klanten te informeren over wat zij geleverd krijgen en wat zij daarvoor moeten betalen. De leidraad wordt de komende weken geconsulteerd.

Warmteleverancier moet duidelijkheid bieden

Warmte is een bijzonder product. Het is energie bedoeld voor ruimteverwarming en warm tapwater (kraanwater). Het kan worden geleverd in verschillende temperaturen en op verschillende manieren. Soms is het meteen gebruiksklaar en soms moet het met een eigen installatie nog worden opgewaardeerd. Er zijn ook veel verschillende systemen waarbij warmte en/of koude wordt geleverd, zoals stadsverwarming, blokverwarming of warmte-koude-opslag. De warmteleverancier moet duidelijkheid bieden over alle producten en diensten die hij levert en de voorwaarden die daarbij horen, net als leveranciers van elektriciteit en gas. De leidraad is bedoeld om hem daarbij te helpen. Verbruikers kunnen met de informatie uit de leidraad ook zien welke informatie zij op welk moment moeten krijgen.

ACM beschermt afnemers van warmte

De ACM zorgt ervoor dat afnemers van warmte beschermd worden. Dat is in de energietransitie extra van belang. Afnemers hebben recht op betrouwbare levering van warmte, tegen transparante prijzen en redelijke voorwaarden. De ACM houdt daar toezicht op.

21.7.2020

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-licht-regels-voor-het-leveren-van-warmte-toe-leidraad>

ACM consulteert 'Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte'

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) vindt het belangrijk dat leveranciers van warmte transparant zijn over de afspraken die zij met hun afnemers maken. Warmte is een belangrijke energievoorziening die als alternatief voor gas kan dienen. Als consumenten en bedrijven van warmte gebruik gaan maken dan moet het voor hen duidelijk zijn, onder welke voorwaarden een leverancier de warmte levert. Dit volgt uit de Warmtewet en het consumentenrecht.

Om de verplichtingen duidelijk te maken heeft de ACM een concept leidraad opgesteld, met daarin een overzicht van de verplichtingen die warmteleveranciers hebben bij het aanbieden van warmte. Warmteleveranciers moeten afnemers voorzien van allerlei informatie, voordat de afnemer en de leverancier de overeenkomst met elkaar afsluiten. In de praktijk blijkt dat **warmteleveranciers en verbruikers niet altijd op de hoogte zijn van deze verplichtingen**, die voortvloeien uit de Warmtewet en het consumentenrecht.

Net zoals ze dat eerder ook heeft gedaan voor leveranciers van elektriciteit en gas met het document "Informatievoorziening op de consumentenmarkt voor energie", wil de ACM met deze leidraad duidelijkheid geven over de verplichtingen van warmteleveranciers. Zo moeten deze **vooraf duidelijk informeren over de tarieven, de minimale en maximale temperatuur warmte die wordt geleverd, opzegvoorwaarden en andere essentiële onderdelen van de overeenkomst**. In de leidraad worden ook de regels toegelicht over facturatie, oneerlijke handelspraktijken en **storingscompensatie**.

Warmte gaat een steeds grotere rol spelen nu het aandeel consumenten en bedrijven dat warmte gebruikt, groeit. Om de energietransitie goed te laten verlopen, is het belangrijk dat warmteleveranciers weten hoe zij zich moeten gedragen en dat verbruikers weten wat hun rechten zijn.

Reageren?

De ACM nodigt u uit om te reageren op de concept leidraad. De vragen zijn:

- Vindt u de voorlichting in de leidraad duidelijk en bruikbaar?
- Heeft u suggesties voor verbetering?
- Heeft u suggesties voor aanvulling, bijvoorbeeld met nieuwe voorbeelden?

Reageren kan tot en met 1 september 2020 via Secretariaat.DE@acm.nl. Daarna stelt de ACM de leidraad definitief vast. De ACM verwacht in oktober 2020 de definitieve leidraad te publiceren.

21.7.2020

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-consulteert-leidraad-verplichtingen-voor-een-leverancier-van-warmte>

Link: <https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/2020-07/consultatie-leidraad-verplichtingen-voor-leverancier-warmte.pdf>

Leidraad ACM zorgt voor duidelijkheid over levering warmte

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) stelt een leidraad vast waarin de regels voor het leveren van warmte nader worden toegelicht. In de leidraad staat onder meer beschreven hoe warmteleveranciers hun klanten moeten informeren over wat zij precies geleverd krijgen en wat zij daarvoor moeten betalen.

De leidraad is voorgelegd aan partijen in de sector, reacties zijn meegenomen in de definitieve versie die nu gepubliceerd wordt. Remko Bos, directeur Energie van de ACM: 'Warmte gaat een steeds grotere rol spelen nu het aandeel consumenten en bedrijven dat warmte gebruikt, groeit. Om de energietransitie goed te laten verlopen, is het belangrijk dat warmteleveranciers weten hoe zij zich moeten gedragen en dat klanten weten wat hun rechten zijn.' Met de leidraad komt de ACM tegemoet aan de vraag van de sector om meer duidelijkheid. Voor klanten betekent de leidraad dat ze duidelijkheid hebben over zaken als de looptijd van hun contract, wat ze moeten betalen en waar ze terecht kunnen met klachten.

Warmteleverancier moet duidelijkheid bieden

Warmte is een bijzonder product, dat is bedoeld voor ruimteverwarming en warm tapwater (kraanwater). Warmte kan worden geleverd in verschillende temperaturen en op verschillende manieren. Soms is warmte meteen gebruiksklaar en soms moet het met een eigen installatie nog worden opgewaardeerd. Er zijn ook veel verschillende systemen waarbij warmte en/of koude wordt geleverd, zoals stadsverwarming, blokverwarming of warmte-koude-opslag. De warmteleverancier moet duidelijkheid bieden over alle producten en diensten die hij levert en de voorwaarden die daarbij horen, net als leveranciers van elektriciteit en gas.

2.11.2020

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/leidraad-acm-zorgt-voor-duidelijkheid-over-levering-warmte>

Leidraad verplichtingen voor een leverancier van warmte

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) vindt het belangrijk dat leveranciers van warmte transparant zijn over de afspraken die zij met de gebruikers maken. Warmte is een belangrijke (duurzame) energievoorziening die als alternatief voor gas kan dienen. Als consumenten en bedrijven van warmte gebruik gaan maken dan moet het voor hen wel duidelijk zijn, onder welke voorwaarden een leverancier de warmte levert. Dit volgt uit de Warmtewet en het consumentenrecht.

Net zoals ze dat eerder ook heeft gedaan voor leveranciers van elektriciteit en gas met het document "Informatievoorziening op de consumentenmarkt voor energie", wil de ACM met deze leidraad duidelijkheid geven over de verplichtingen van warmteleveranciers. In de praktijk blijkt dat warmteleveranciers en gebruikers niet altijd op de hoogte zijn van deze verplichtingen. Zo moeten deze vooraf duidelijk informeren over de tarieven, de minimale en maximale temperatuur warmte die wordt geleverd, opzegvoorwaarden en andere essentiële onderdelen van de overeenkomst. In de leidraad worden ook de regels toegelicht over facturatie, oneerlijke handelspraktijken en storingscompensatie.

Met deze leidraad levert de ACM een bijdrage aan de energietransitie. Warmte gaat immers een steeds grotere rol spelen nu het aandeel consumenten en bedrijven dat warmte gebruikt, groeit. Om de energietransitie goed te laten verlopen, is het belangrijk dat warmteleveranciers weten hoe zij zich moeten gedragen en dat gebruikers weten wat hun rechten zijn.

2.11.2020

Bron: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/leidraad-verplichtingen-voor-een-leverancier-van-warmte>

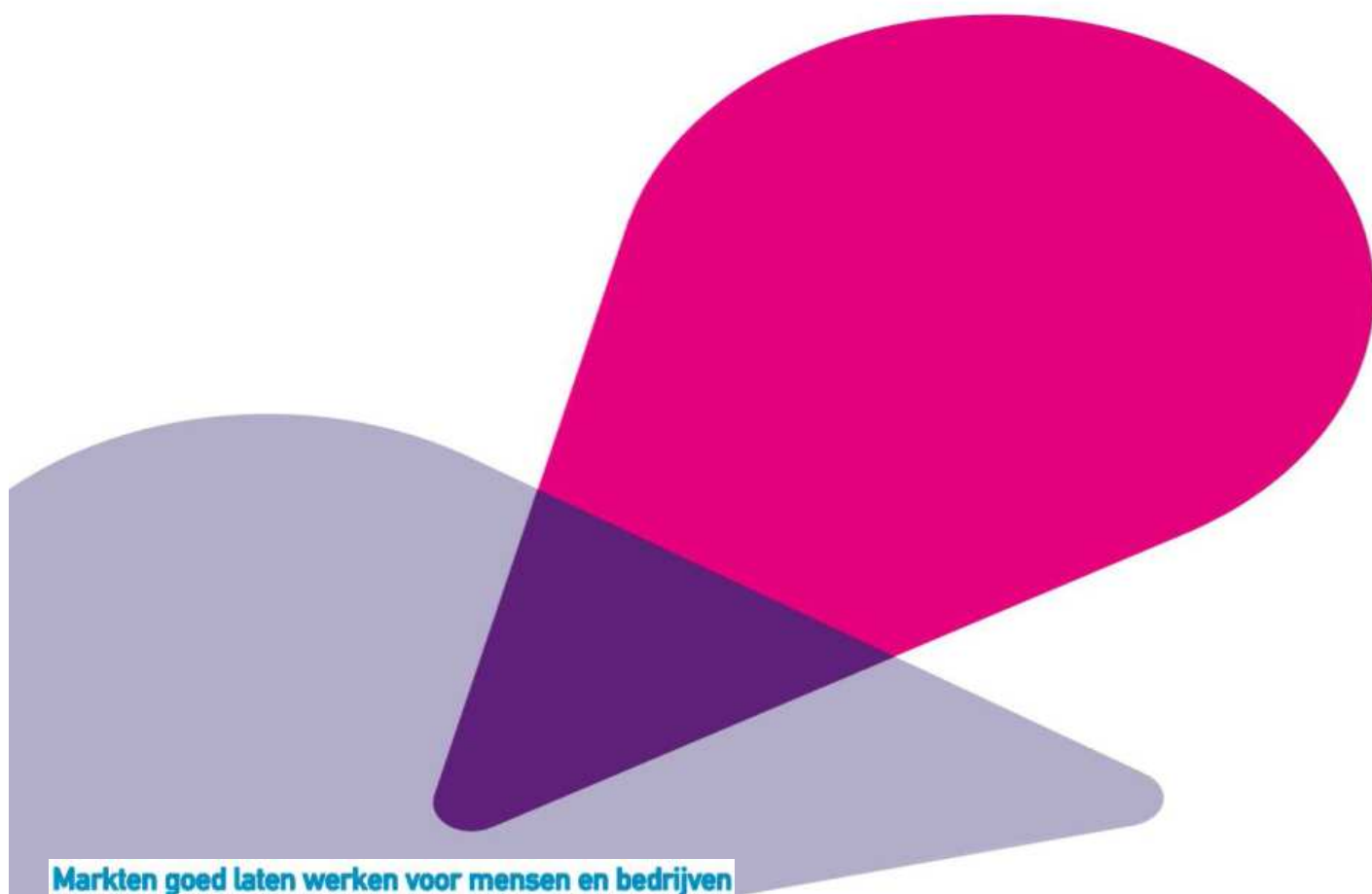
Link: <https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/acm-publiceert-leidraad-verplichtingen-voor-leverancier-warmte.pdf>



Leidraad

Warmtelevering

Verplichtingen voor de warmteleverancier



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Over de ACM	3
1.2	Het belang van transparantie	3
1.3	Doelgroep en status van de leidraad	4
2	Juridisch kader	5
2.1	Warmtewet en consumentenwetgeving	5
2.2	De doelgroep: verschil 'verbruiker' en 'consument'	6
3	Verplichtingen voor warmteleveranciers	7
3.1	Informatieverplichtingen voor overeenkomsten	7
3.2	Verplichtingen omtrent de facturering	9
3.3	Compensatie bij storingen	10
3.4	Oneerlijke handelspraktijken	12
3.5	Consequenties van niet-naleving	12
4	Tot slot	13
	Bijlage: begrippen in deze leidraad	14

1 Inleiding

Steeds meer huishoudens en bedrijven zijn aangesloten op een warmtenet. Goede informatie over hun warmteovereenkomst en hun rechten is dan ook belangrijker dan ooit. Als warmteleverancier speelt u een belangrijke rol bij die informatievoorziening. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt er toezicht op dat dit op een juiste wijze gebeurt. Met deze leidraad 'Warmtelevering, verplichtingen voor de warmteleverancier' (hierna: de leidraad) lichten wij de belangrijkste regels toe die gelden bij het leveren van warmte. Op die manier kunt u er beter voor zorgen dat mensen en bedrijven die warmte afnemen, begrijpen wat zij geleverd krijgen en wat zij daarvoor betalen.

De ACM heeft de leidraad op 21 juli 2020 geconsulteerd. Naar aanleiding van de ontvangen reacties heeft de ACM de leidraad op sommige punten aangepast en heeft de ACM deze definitieve leidraad uiteindelijk vastgesteld.

1.1 Over de ACM

De ACM is een onafhankelijke toezichthouder. De ACM draagt bij aan een gezonde economie door markten goed te laten werken voor mensen en bedrijven, nu en in de toekomst. Dit doet de ACM onder meer door toezicht te houden op de wetten en regels, waaraan professionele partijen zich moeten houden in hun omgang met consumenten. En door voorlichting te geven, zodat iedereen deze regels kent en voor zijn rechten kan opkomen.

Met haar toezicht draagt de ACM eraan bij dat mensen en bedrijven weloverwogen beslissingen kunnen nemen en dat zij met vertrouwen kunnen deelnemen aan het economisch verkeer. De ACM wil ervoor zorgen dat consumenten niet onnodig worden beperkt in hun keuzevrijheid. Ook beschermt ze mensen en bedrijven tegen oneerlijke concurrentie van bedrijven die zich niet aan de regels houden.

1.2 Het belang van transparantie

Warmte is een bijzonder product. Het is energie bedoeld voor ruimteverwarming en warm tapwater (kraanwater). Het kan worden geleverd in verschillende temperaturen en op verschillende manieren. Soms is het meteen gebruiksklaar en soms moet het met een eigen installatie nog worden opgewaardeerd. Soms is het een collectief systeem en soms heeft elke gebruiker een individuele aansluiting. Er zijn ook veel verschillende systemen waarbij warmte (of koude) wordt geleverd, zoals stadsverwarming of warmte-koude-opslag, ook wel WKO genoemd.

De warmteleverancier is verantwoordelijk voor het leveren van warmte. Deze moet duidelijkheid geven over te leveren producten en diensten en de voorwaarden die daarbij horen. En dat moet voordat de warmteleverancier een overeenkomst met een gebruiker aangaat. Het recht op transparantie is een fundamenteel (consumenten)recht. Warmte heeft bijzondere en soms lastige eigenschappen. Dat maakt de voorwaarden waaronder dit product geleverd wordt des te belangrijker. Transparantie over de warmtelevering zorgt er ook voor dat mensen weten waarvoor ze betalen. Dit vergroot het

vertrouwen in het product. En dat is nodig voor het slagen van de energietransitie. Warmte wordt als (duurzame) energievoorziening in de toekomst namelijk steeds belangrijker.

Met deze leidraad licht de ACM aan warmteleveranciers de belangrijkste regels toe die gelden bij het leveren van warmte. Het doel hiervan is dat warmteleveranciers deze regels kennen en naleven, zodat mensen en bedrijven die warmte afnemen begrijpen wat zij geleverd krijgen en wat zij daarvoor betalen.

1.3 Doelgroep en status van de leidraad

Deze leidraad is in de eerste plaats bedoeld en geschreven voor warmteleveranciers en bedrijven die als warmteleverancier willen optreden. Ook brancheorganisaties kunnen de informatie in deze leidraad gebruiken. Net als consumentenorganisaties en kleinzakelijke gebruikers van warmte.

De leidraad is niet specifiek gericht op consumenten. Op ACM ConsuWijzer (www.consuwijzer.nl) staat praktische informatie over warmtelevering en de regels voor consumenten. De meeste informatie in deze leidraad is daarop ook terug te vinden.

Met deze leidraad geeft de ACM inzicht in en praktische uitleg over consumentenregels en de regels uit de Warmtewet. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) werkt op dit moment aan een nieuwe Warmtewet. Misschien veranderen daardoor de verplichtingen voor warmteleveranciers. Wanneer dat gebeurt, past de ACM deze leidraad aan.

2 Juridisch kader

2.1 Warmtewet en consumentenwetgeving

In deze paragraaf bespreken we kort de wetgeving die van toepassing is bij het leveren van warmte. Dat is op de eerste plaats de Warmtewet, en daarnaast algemene consumentenwetgeving. Om deze leidraad leesbaar en hanteerbaar te houden gaat de ACM niet op alle details van de regels in.

Warmtewet

De Warmtewet bestaat sinds 2014 en is sindsdien een aantal keer gewijzigd. De laatste wijziging ging in op 1 januari 2020. Op dit moment werkt het ministerie van EZK aan een nieuwe Warmtewet. Het plan is om deze in 2022 in werking te laten treden.

Het hoofddoel van de Warmtewet is bescherming van de verbruikers van warmte, die meestal vast zitten aan de warmtelevering via het warmtenet waarop zij zijn aangesloten. Deze verbruikers hebben niet altijd een alternatief voor hun energievoorziening. De Warmtewet regelt onder meer dat de ACM de tarieven vaststelt die leveranciers maximaal mogen rekenen aan verbruikers. Dat gaat om verbruiks- en leveringstarieven, maar ook om tarieven voor de afleverset, het meten, de aansluiting en de afsluiting. In de regelgeving staat precies uitgelegd hoe de ACM de tarieven bepaalt.

Ook staat in de Warmtewet hoe de overeenkomst tussen de verbruiker en de warmteleverancier eruit moet zien, wat de rechten en plichten van een verbruiker zijn bij het meten van het warmteverbruik en wanneer een verbruiker compensatie krijgt bij een storing. Verder zijn er regels over de facturen die de warmteleverancier stuurt en het inzicht dat de leverancier moet geven over het verbruik van warmte. Al deze verplichtingen voor warmteleveranciers komen in deze leidraad aan de orde.

Consumentenrecht in het Burgerlijk Wetboek

Het generieke consumentenrecht beschermt consumenten tegen hun vaak zwakkere positie ten opzichte van bedrijven. In deze leidraad hebben we het met name over de consumentenregels uit Boek 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek. Deze onderdelen gaan over overeenkomsten in het algemeen, oneerlijke handelspraktijken en consumentenkoop. Er staan onder andere regels in over hoe de consument beschermd wordt bij de totstandkoming van overeenkomsten, de voorwaarden en niet-nakoming van overeenkomsten. Boek 7 bevat onder andere ook regels over de rechten die een consument heeft als een product of dienst niet voldoet aan de verwachtingen die hij mag hebben.

Wet oneerlijke handelspraktijken

De Wet oneerlijke handelspraktijken (OHP) is opgesteld volgens de Europese Richtlijn over oneerlijke handelspraktijken, en is een bijzondere vorm van consumentenbescherming. Of een handelspraktijk oneerlijk is, wordt grofweg bepaald door de vraag of de handelspraktijk “ervoor kan zorgen dat een gemiddelde consument een besluit over een transactie neemt of kan nemen, die hij anders niet had genomen.” De Wet OHP beschermt consumenten daarmee tegen praktijken die een goed geïnformeerd besluit verhinderen. Hierbij hoeft een consument niet aan te tonen dat hij ook echt een verkeerd besluit heeft genomen. Of dat hij een aankoop heeft gedaan die hij anders niet had gedaan.

2.2 De doelgroep: verschil 'verbruiker' en 'consument'

De Warmtewet beschermt de positie van verbruikers van warmte. De term verbruiker is dan ook een centraal begrip in de Warmtewet. Een *verbruiker* in de zin van de Warmtewet is kort gezegd een persoon die een aansluiting heeft op een warmtenet van maximaal 100 kilowatt.¹ Dat zijn consumenten, maar ook zakelijke afnemers. Zolang er maar sprake is van een fysieke aansluiting. In de Warmtewet staat verder dat enkele bepalingen uit het algemene consumentenrecht ook gelden voor deze verbruikers. Dat betekent dat regels die normaal alleen voor consumenten gelden, nu ook gelden voor zakelijke klanten van een warmteleverancier die een aansluiting hebben op een warmtenet van maximaal 100 kilowatt.

Er zijn meer algemene verplichtingen die volgen uit consumentenwetgeving. Deze zijn van toepassing op alleen consumenten. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Wet OHP. Toch geldt ook hier weer een uitzondering. Zo vallen kleine ondernemingen (bijvoorbeeld een zzp'er) of andere kleine rechtspersonen (stichtingen en verenigingen) in principe niet onder de regels die gemaakt zijn om *consumenten* te beschermen. In sommige gevallen kan het consumentenrecht toch van toepassing zijn op deze groep van kleine ondernemingen. Dat geldt bijvoorbeeld bij onredelijke voorwaarden. Dit heet reflexwerking.

De verschillende regels komen in de volgende hoofdstukken aan de orde. Voor de overzichtelijkheid staat hieronder welke regels dan gelden voor verbruikers (dus huishoudens en zakelijk) en welke alleen gelden voor consumenten:

Welke regels (met verwijzing naar het hoofdstuk uit de leidraad)?	Voor wie?
Informatieverplichtingen overeenkomsten (H 3.1.)	Alle verbruikers
Verplichtingen facturen (H 3.2.)	Alle verbruikers
Bevrijdend betalen (H 3.2. laatste alinea)	Consumenten
Compensatie bij storingen (H 3.3.)	Alle verbruikers
Oneerlijke handelspraktijken (H 3.4.)	Consumenten

¹ Zie de bijlage voor meer informatie over het begrip 'verbruiker'.

3 Verplichtingen voor warmteleveranciers

Dit hoofdstuk belicht de belangrijkste verplichtingen voor warmteleveranciers die volgen uit de wetgeving.

3.1 Informatieverplichtingen voor overeenkomsten

De hoofdregel uit alle regelgeving is dat warmteleveranciers aan verbruikers voldoende informatie moeten geven over de overeenkomst die zij sluiten en de diensten die zij aanbieden. Het moet voor een verbruiker duidelijk zijn waar hij voor tekent. De leverancier moet deze informatie op duidelijke, begrijpelijke en ondubbelzinnige wijze geven. Hieronder staan elementen die de warmteleverancier in ieder geval moet verstrekken vóór het aangaan van de overeenkomst.

Schriftelijkheidsvereiste

Let op: belt u in het kader van klantenwerving op eigen initiatief naar een verbruiker? En bestaat uw aanbod uit een contract voor levering van warmte? Doe het aanbod dan schriftelijk of per e-mail. Er is pas een geldige overeenkomst als de verbruiker schriftelijk akkoord heeft gegeven.²

Identiteit van de warmteleverancier

Het moet duidelijk zijn wie de partij is waarmee de verbruiker een overeenkomst sluit. En als deze partij niet zelf de warmte levert, ook van wie de verbruiker de warmte wel krijgt geleverd. Identiteit betekent: duidelijkheid over de naam, eventueel afwijkende handelsnaam, geografisch adres en contactgegevens zoals een e-mailadres of telefoonnummer.

Aanduiding van de aansluitcapaciteit

Het moet voor de verbruiker duidelijk zijn hoe groot de aansluiting is die hij krijgt op het warmtenet van de leverancier. De aansluitcapaciteit kan namelijk bepalend zijn voor het tarief dat de leverancier maximaal in rekening mag brengen. Ook moet het duidelijk zijn of er een individuele of collectieve aansluiting wordt gerealiseerd.

Omschrijving van de te leveren warmte

De leverancier moet een duidelijke en volledige omschrijving geven van de warmte die hij gaat leveren, inclusief de kwaliteitsniveaus. Dat betekent dat de leverancier uitlegt via welk systeem hij de warmte levert. En welke minimum- en maximumtemperatuur de warmte heeft.

² Zie voor meer informatie over het schriftelijkheidsvereiste in het consumentenrecht: <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/verkoop-aan-consumenten/verkoop-aan-consumenten/telemarketing>.

Beschrijving van de wijze van meten

De gebruiker heeft recht om inzicht te krijgen in het gebruik van warmte. De hoofdregel is daarom dat de warmteleverancier verplicht is de geleverde warmte te meten. De warmteleverancier kan de gebruiker hiervoor een meter aanbieden die door hem op afstand uit te lezen is. Dit is de zogenaamde slimme meter. In Nederland geldt dat de leverancier een slimme meter aan moet bieden. Dezelfde regels gelden in andere lidstaten. De gebruiker, die een slimme meter laat installeren, heeft het recht om het uitlezen op afstand uit te laten zetten. Warmtemeters moeten voor zowel de warmteleverancier als voor de gebruiker betrouwbaar werken. Zo betaalt de gebruiker niet te veel of te weinig. De eigenaren van de meters controleren via steekproeven of de meters goed werken. Het Agentschap Telecom ziet toe op de uitvoering van deze controles.

Meet de warmteleverancier toch niet? Dan moet hij wel duidelijk maken waarom dit niet kan en op welke manier de leverancier dan inzicht in het gebruik geeft.

Beschrijving van de eisen aan de binneninstallatie

De gebruiker moet weten waar zijn binneninstallatie aan moet voldoen om warmte te krijgen. Afspraken hierover zijn belangrijk voor een veilige levering van de warmte en voor het goed kunnen benutten van de geleverde warmte.

Afleverset

Als het nodig is om een zogenoemde afleverset te installeren, moet ook hier informatie over gegeven worden. Zo moet de gebruiker duidelijk weten wat een afleverset is, en of hij een afleverset van de leverancier moet gebruiken. De hoofdregel daarbij is dat de gebruiker een afleverset huurt van de leverancier. Als een gebruiker wel zelf een afleverset in eigendom heeft, moet de gebruiker bij vervanging van de bestaande afleverset een nieuwe afleverset huren van de leverancier.

Duidelijkheid over de tarieven die in rekening worden gebracht

De gebruiker moet vooraf weten wat hij gaat betalen voor de (nieuwe) aansluiting, de geleverde warmte, en voor eventueel andere producten en diensten. Denk aan de afleverset als die ook bij de overeenkomst hoort. Hoe hoog is het tarief? Hoe lang staat dat tarief vast? Welke voorwaarden gelden er voor wijziging van het tarief tijdens de looptijd van de overeenkomst?

Looptijd van de overeenkomst

In de overeenkomst moet de looptijd van de overeenkomst zijn opgenomen. Gelden er voorwaarden voor verlenging van de looptijd? Dan moet de overeenkomst deze ook vermelden.

Duidelijkheid over mogelijkheden van tussentijdse beëindiging

De warmteleverancier moet informatie geven over de voorwaarden voor het tussentijds opzeggen van de overeenkomst. Daarbij hoort ook informatie over de hoogte van eventuele afsluitkosten die daaraan verbonden zijn.

In de Warmtewet staat dat een verbruiker de overeenkomst voor warmtelevering mag opzeggen. De warmteleverancier mag dat alleen weigeren als het technisch niet kan of als het leidt tot “aanzienlijk en blijvend nadeel” voor andere verbruikers. Dat moet de warmteleverancier schriftelijk uitleggen.

Bij opzegging kan de warmteleverancier wel een gereguleerd afsluittarief in rekening brengen. De ACM stelt jaarlijks de hoogte van het maximale afsluittarief vast.

Bieden van minimaal twee betalingsmogelijkheden

De warmteleverancier moet minstens twee betalingsmogelijkheden bieden aan verbruikers. Zijn er kosten verbonden aan een betalingsmogelijkheid? Dan moet de warmteleverancier dat vermelden.

Informatie over klantenservice en klachtenafhandeling

De warmteleverancier moet informatie geven over hoe hij klachten behandelt en hoe de klantenservice werkt. Het moet duidelijk zijn bij wie de verbruiker terecht kan met welk soort vragen en hoe hij een klacht kan indienen.

In de overeenkomst moet ook duidelijk staan dat een warmteleverancier bij een geschillencommissie is aangesloten, en welke dat is. Het moet duidelijk zijn dat verbruikers geschillen over de levering van warmte of de overeenkomst kunnen voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie.

Duidelijkheid over overige voorwaarden

Zijn er nog algemene voorwaarden van toepassing? Dan moet de warmteleverancier dit vermelden en deze aan de verbruiker geven of melden waar deze te vinden zijn. Voor consumenten geldt dat de algemene voorwaarden niet onredelijk mogen zijn. Op de website van de ACM staat meer informatie over algemene voorwaarden.³

3.2 Verplichtingen omtrent de facturering

Net als bij elektriciteit en gas betalen verbruikers meestal maandelijks een geschat bedrag vooruit voor de levering van warmte. Dat is het termijnbedrag. Aan het eind van het verbruiksjaar of nadat de overeenkomst eerder wordt beëindigd, wordt een jaarafrekening of eindafrekening opgemaakt.

³ <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/verkoop-aan-consumenten/verkoopen-aan-consumenten/algemene-voorwaarden>

Uitgangspunt van deze regels is dat de factuur volledig, duidelijk en begrijpelijk is. Ook moeten alle factuurposten beschikbaar zijn voor verbruikers. Verbruikers moeten minstens één keer per jaar een volledige en voldoende gespecificeerde factuur krijgen.

Tijdig toesturen

De warmteleverancier moet de factuur op tijd sturen. De jaarafrekening moet hij versturen binnen 6 weken na afloop van het vorige jaar. Beëindigt een verbruiker de overeenkomst? Dan moet de warmteleverancier de eindafrekening versturen binnen 6 weken na het einde van de leveringsovereenkomst.

Duidelijk en begrijpelijk

De factuur moet voor de verbruiker duidelijk en begrijpelijk zijn. De verbruiker moet eenvoudig kunnen narekenen of de factuur klopt met hetgeen is afgesproken in de overeenkomst. De factuur moet in ieder geval het volgende bevatten:

- de periode waar de factuur over gaat;
- het totale verbruik in die periode;
- het tarief of de tarieven, en deze moeten gelijk zijn aan de tarieven in de overeenkomst (met eventueel tussentijdse tariefwijzigingen), en zijn inclusief alle belastingen en toeslagen;
- de hoogte van het verbruik tegen welk tarief (verbruik en tarief per Gigajoule);
- de vaste kosten;
- de totale kosten van het warmteverbruik in de betreffende periode;
- de reeds betaalde termijnbedragen;
- de afrekening: wat is de verbruiker in totaal verschuldigd of wat ontvangt hij na aftrek van de al betaalde termijnbedragen.

Bevrijdend betalen

Voor consumenten geldt daarbij nog dat de warmteleverancier vooraf duidelijk moet maken aan wie de consument bevrijdend kan betalen en welke betaalwijze hij kan gebruiken. De warmteleverancier kan voor het gebruikmaken van een bepaalde betaalwijze een bedrag in rekening brengen. Hij mag daarbij niet meer in rekening brengen dan de werkelijke kosten. En het moet vooraf duidelijk zijn hoe hoog deze kosten zijn.

3.3 Compensatie bij storingen

Treedt er een storing op in het net van de warmteleverancier? En heeft de verbruiker daardoor geen warmte? Dan kan hij recht hebben op compensatie.

Wat is een storing?

Een storing is een onderbreking van de warmtelevering. Onderbrekingen die zijn voorzien en/of contractueel zijn afgesproken zijn uitgezonderd en zijn niet aan te merken als storing, mits deze tijdig zijn aangekondigd.

Wanneer heeft een gebruiker recht op compensatie?

Duurt de storing langer dan 8 uur? Dan heeft de gebruiker recht op compensatie. De storing moet dan wel komen door een mankement van het warmtenet van de warmteleverancier, de aansluiting, de afleverset (als deze van de warmteleverancier is) of het in pandig leidingstelsel van de gebouweigenaar.

Wat zijn de uitzonderingen?

Er zijn enkele uitzonderingen op bovengenoemde hoofdregel. De warmteleverancier hoeft geen compensatie uit te keren als:

- de storing minder dan 24 uur duurt en het de eerste storing is in een jaar tijd (een tweede storing in hetzelfde warmtenet, dezelfde aansluiting of dezelfde afleverset geeft wel recht op compensatie);
- de storing komt door een extreme situatie die niet kan worden toegerekend aan de warmteleverancier.

Geplande werkzaamheden

De warmteleverancier hoeft ook geen compensatie te betalen als de levering wordt onderbroken door geplande werkzaamheden. Wel moet de warmteleverancier gebruikers tenminste 3 dagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkzaamheden en hoe lang ze duren.

Storingen in de binneninstallatie

Als er een storing in de binneninstallatie van de gebruiker plaatsvindt hoeft de warmteleverancier ook geen compensatie te betalen. **Let op:** Dit geldt niet voor een storing in de afleverset waar de warmteleverancier eigenaar van is. Dan geldt er wel een recht op compensatie.

Hoeveel bedraagt de compensatie?

Bij een storing van 8 tot 12 uur betaalt de warmteleverancier EUR 35,- aan elke gebruiker. Voor elke volgende aaneengesloten periode van 4 uur betaalt de warmteleverancier EUR 20,-.⁴ Deze compensatie moet de warmteleverancier uit eigen beweging en binnen 6 maanden na de storing betalen. Gebruikers hoeven hier niet om te vragen.

⁴ Zie voor een voorbeeldberekening ook <https://www.consuwijzer.nl/elektriciteit-en-gas/veiligheid-storingen/stroomstoring-vergoeding>.

Hoe wordt de tijdsduur bepaald?

De storing start wanneer de warmteleverancier, netbeheerder of gebouweigenaar de eerste melding van een storing ontvangt. De storing start dan voor alle verbruikers die last hebben van de storing en daarmee moet ook vanaf de eerste melding mogelijk compensatie worden betaald. Of, wanneer dat eerder is, het tijdstip waarop de warmteleverancier, netbeheerder of gebouweigenaar de storing zelf vaststelt. De storing eindigt wanneer de warmteleverancier of netbeheerder vaststelt dat de storing is hersteld voor alle getroffen verbruikers.

Storingsregistratie

De warmteleverancier moet een storingsregistratie bijhouden en publiceert deze jaarlijks op zijn website. Of op een andere plek waar alle verbruikers de storingsregistratie kunnen vinden. Zo kunnen verbruikers kijken of zij recht hebben op compensatie.

3.4 Oneerlijke handelspraktijken

Onder het begrip *handelspraktijken* vallen bijvoorbeeld alle activiteiten die rechtstreeks te maken hebben met de promotie, verkoop of levering van een product aan de consument. Het gaat dan ook om informatie op de website en individuele communicatie. Een handelspraktijk mag niet misleidend of agressief zijn.

3.5 Consequenties van niet-naleving

Houdt u zich als warmteleverancier niet aan de regels? Dan kan de ACM als toezichthouder handhaven en bijvoorbeeld een last onder dwangsom opleggen of een boete geven.

Als u zich niet aan de regels houdt, kan dat ook gevolgen hebben voor de afspraken die u met de verbruiker hebt gemaakt. Houdt u zich bijvoorbeeld niet aan (een deel van) de informatieverplichtingen? Dan kan het zijn dat de verbruiker (deels) niet gebonden is aan de overeenkomst. Afhankelijk van de situatie kan de verbruiker de overeenkomst dan geheel of gedeeltelijk vernietigen. De ACM verwacht dat u de verbruiker dan alsnog een volledige overeenkomst aanbiedt die wel voldoet aan alle vereisten.

Blijkt dat u er oneerlijke handelspraktijken op nahoudt? Een consument kan de overeenkomst met u geheel of gedeeltelijk vernietigen. Hij kan zelfs een schadevergoeding krijgen. Om dit te voorkomen is het belangrijk dat u de verbruiker van warmte zo goed mogelijk informeert.

4 Tot slot

Warmteleveranciers zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het naleven van de regels. De leidraad is hierbij een hulpmiddel. De uiteindelijke beoordeling in een specifiek geval hangt ook af van de omstandigheden. Deze leidraad is geschreven zodat zij de belangrijkste verplichtingen van warmteleveranciers tegenover consumenten en andere verbruikers bevat. Daarmee is de leidraad niet uitputtend. Hij loopt ook niet vooruit op rechterlijke oordelen en veranderende regelgeving.

Bijlage: begrippen in deze leidraad

In deze leidraad gebruikt de ACM een aantal begrippen. Deze zijn in verschillende wetten en regels gedefinieerd. Voor gevallen waarin deze begrippen in juridische context worden gebruikt, verwijst de ACM naar de betreffende wetgeving. Hieronder staat een uitleg van de belangrijkste begrippen.

Consument: Een natuurlijk persoon die handelt buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit.

Verbruiker: Een persoon die warmte afneemt van een warmtenet of een in pandig leidingstelsel. De verbruiker heeft een individuele aansluiting van maximaal 100 kilowatt, of er is sprake van een centrale aansluiting van meer dan 100 kilowatt. Doorslaggevend bij het begrip *verbruiker* is dat de aansluiting niet groter is dan 100 kilowatt. Ook de levering aan een centrale aansluiting valt onder de Warmtewet wanneer de verhuurder of VvE de warmte doorlevert aan een individuele aansluiting van maximaal 100 kilowatt. In hoeverre een warmteleverancier aan een verhuurder of een VvE levert, blijkt bijvoorbeeld uit de gemaakte afspraken of de factureringen aan een verhuurder of een VvE.⁵

Warmteleverancier: Een warmteleverancier is een bedrijf dat zich bezighoudt met de levering van warmte. Uit de feiten en omstandigheden moet blijken wie de daadwerkelijke warmteleverancier is. Dit betekent dat een onderneming zich ook aan de Warmtewet moet houden als blijkt dat de onderneming geen expliciete contractuele afspraken heeft gemaakt over het leveren van warmte, maar zich wel gedraagt als warmteleverancier van warmte. Ook hier is transparantie cruciaal. Voor een verbruiker moet duidelijk zijn wie de warmteleverancier is en wie hij kan aanspreken op naleving van de Warmtewet.⁶

⁵ Handhavingsbesluit ACM van 7 februari 2020 (zaak Enera met zaaknummer ACM.19/035410).

⁶ Handhavingsbesluit ACM van 25 juli 2019 (zaak Servatius met zaaknummer ACM/18/034517 en Handhavingsbesluit ACM van 26 september 2019 (zaak Klimaatgarant met zaaknummer ACM/19/035199).

Rondetafelgesprek over betaalbaarheid van energierekening

13 september 2022

De commissie voor Economische Zaken en Klimaat houdt op woensdag 14 september van 16.15 uur tot 19.15 uur een rondetafelgesprek over de energierekening van huishoudens. Onder andere gemeenten, energiemaatschappijen en consumentenorganisaties komen naar de Kamer om over dit onderwerp te praten.



De snel stijgende energierekening door de hoge gasprijzen baart veel Nederlanders zorgen. De prijzen stijgen zo snel naar zulke hoogten dat veel huishoudens in de problemen komen of al zijn.

Programma

De Kamerleden hebben verschillende organisaties uitgenodigd om zich te laten informeren over de stand van zaken rond dit onderwerp. Het programma is als volgt opgebouwd:

16.15-17.15 uur: de financiële situatie van huishoudens

- Frans Rooijers, CE Delft
- Arjen Vliegthart, Nibud

17.15-18.15 uur: energiemaatschappijen

- Ron Wit, Eneco
- Bram Drewes, Vattenfall
- Gaslicht.com

18.15-19.15: gemeenten

- Peter Heijkoop, VNG-commissie Participatie, Schuldhulpverlening en Integratie en wethouder in Dordrecht
- Gemeente Heerlen

Live volgen

U kunt het rondetafelgesprek volgen via de [livestream](#) van de Tweede Kamer en de app Debat Direct. Bekijk ook de [bijbehorende stukken](#).

Bron: <https://www.tweedekamer.nl/nieuws/kamernieuws/rondetafelgesprek-over-betaalbaarheid-van-energierekening>

Procedurevergadering commissie EZK

De vergadering is geweest

27 september 2022

16:30 - 17:30 uur

Locatie: Wttewaall van Stoetwegenzaal

Commissie: Economische Zaken en Klimaat

- ⊕ 2022Z16587 Position paper d.d. 9 september 2022 - , Position paper CE Delft t.b.v. rondetafelgesprek Betaalbaarheid van energie voor huishoudens d.d. 14 september 2022
- ⊕ 2022Z16644 Position paper d.d. 9 september 2022 - , Position paper Vattenfall t.b.v. rondetafelgesprek Betaalbaarheid van energie voor huishoudens d.d. 14 september 2022
- ⊕ 2022Z16672 Position paper d.d. 12 september 2022 - , Position paper Eneco t.b.v. rondetafelgesprek Betaalbaarheid van energie voor huishoudens d.d. 14 september 2022
- ⊕ 2022Z16700 Position paper d.d. 12 september 2022 - , Position paper Gaslicht.com t.b.v. rondetafelgesprek Betaalbaarheid van energie voor huishoudens d.d. 14 september 2022
- ⊕ 2022Z16695 Position paper d.d. 12 september 2022 - , Position paper TenneT TSO BV t.b.v. hoorzitting Elektriciteitsnet d.d. 15 september 2022
- ⊕ 2022Z16794 Position paper d.d. 13 september 2022 - , Position paper Enexis t.b.v. hoorzitting Elektriciteitsnet d.d. 15 september 2022
- ⊕ 2022Z16785 Position paper d.d. 13 september 2022 - , Position paper VNG t.b.v. rondetafelgesprek Betaalbaarheid van energie voor huishoudens d.d. 14 september 2022

Link: https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2022A03684

Uitgelicht : Hoorzitting over de hoge energieprijzen en het prijsplafond

4 maart 2023

De vaste commissie voor Economische Zaken en Klimaat houdt op 10 november 2022 van 10.00 tot 12.00 uur een hoorzitting over de hoge energieprijzen en de invoering van het prijsplafond. Voor de hoorzitting zijn energiebedrijven en de Autoriteit Consument & Markt (ACM) uitgenodigd.



De ACM houdt onder andere toezicht op energiebedrijven. Tijdens de hoorzitting zullen de genodigden hun visie op of standpunt over het onderwerp toelichten.

Volg live

De hoorzitting is in de Troelstraal van de Tweede Kamer. Via deze website kunt u live [meekijken](#) of [meeluisteren](#). Of kijk via de [app](#) en [website](#) Debat Direct.

Agenda

U kunt [hier](#) de stukken doornemen die bij de hoorzitting horen. De agenda van de hoorzitting is als volgt:

10.00-11.00 uur: energiebedrijven

- As Tempelman, CEO Eneco
- Resi Becker, CEO Essent
- Coen de Ruiter, Algemeen directeur Greenchoice

11.00-12.00 uur: ACM

- Martijn Snoep
- Manon Leijten
- Cateautje Hijmans van den Bergh

Hoge energieprijzen en prijsplafond

De huidige prijzen voor gas en elektriciteit zijn uitzonderlijk hoog. Om de energierekening voor huishoudens en andere kleinverbruikers van energie omlaag te brengen, neemt het kabinet maatregelen. Eén van de maatregelen is het invoeren van een tijdelijk prijsplafond. Dit prijsplafond betekent dat kleinverbruikers tot een vastgesteld jaarverbruik een maximale prijs per m³ gas en kwh elektriciteit betalen. Boven het vastgestelde jaarverbruik betalen zij de tarieven uit hun energiecontract met een energiebedrijf. Het prijsplafond is tijdelijk en zou in moeten gaan op 1 januari 2023. Het kabinet wil de energiebedrijven met een overheidssubsidie tegemoet komen in de kosten.

Midden- en kleinbedrijf (mkb)

Naast huishoudens komen ook mkb'ers met een hoog energieverbruik, zoals bakkerijen, in de problemen door de hoge energieprijzen. Bijvoorbeeld als zij de hoge energiekosten niet kunnen doorberekenen aan klanten. Met de regeling Tegemoetkoming Energiekosten (TEK) wil het kabinet het energie-intensieve mkb helpen. Om in aanmerking te komen voor de vergoeding gelden een aantal voorwaarden. Net als bij het prijsplafond, geldt ook voor de TEK-regeling dat het om een tijdelijke maatregel gaat. Voor de langere termijn zet het kabinet ook in op regelingen voor energiebesparing en verduurzaming van het mkb.

[Gemeenteraad Utrecht - zorgen over Utrechtse blokverwarming en blokstroom - Hopmans](#)

Notaoverleg

Na de hoorzitting spreekt de Kamer van 13.00 uur tot 20.00 uur in een notaoverleg over het prijsplafond energie en de energiekosten van het mkb. Hiervoor komen minister Rob Jetten voor Klimaat en Energie en minister Micky Adriaansens van Economische Zaken en Klimaat naar de Kamer. Dit overleg is in de Groen van Prinstererzaal van de Tweede Kamer. Via deze website kunt u live [meekijken](#) of [meeluisteren](#). U kunt [hier](#) alle stukken doornemen die bij deze vergadering horen. Zodra het woordelijk verslag van het overleg klaar is, kunt u dit via deze [link](#) lezen.

Bron: https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/uitgelicht/hoorzitting-over-de-hoge-energieprijzen-en-het-prijsplafond