



In opdracht van: Gemeente Zevenaar, door het Expertteam warmte Gelderland

Toelichting definitie ‘woonlastenneutraal’

Colofon

November 2021

Versie: 1.0

Status: concept

Auteurs Fakton Energy:

Saskia Geerts MSc

Roy Hendriks MSc

Waarom woonlastenneutraal?

Woonlastenneutraliteit als uitgangspunt om draagvlak voor de energietransitie te creëren

Draagvlak is van uiterst belang voor de energietransitie. Een huiseigenaar kan namelijk zelf kiezen of hij wel of niet in gaat op een aanbieding voor een duurzame warmteoplossing. Om draagvlak te realiseren stelde het Nederlands Klimaatakkoord woonlastenneutraliteit als uitgangspunt.

Ook vastgoedeigenaren zoals woningcorporaties hebben 70% instemming nodig van de huurders om over te stappen op een duurzame warmteoplossing. Stemt niet 70% van de huurders in? Dan kan de woningcorporatie de aanpassing toch doorvoeren als de rechter bepaald dat het een 'redelijk' voorstel betreft. Bij de beoordeling van de redelijkheid van het voorstel, kijkt de rechter onder andere naar de hoogte van de kosten en persoonlijke omstandigheden van de huurder (7:220 lid 2 BW). Ook hierbij is het dus van uiterst belang dat de aanbieding naar de huurder betaalbaar is.

Definitie woonlastenneutraliteit klimaatakkoord

In het klimaatakkoord is de volgende definitie van woonlastenneutraliteit omschreven:

Het kabinet ziet 'woonlastenneutraliteit' als het gelijk blijven of lager worden van de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en hypotheeklast of huur. Dat wil zeggen dat de verlaging van de energierekening van een huishouden minimaal gelijk is aan de maandelijkse financieringskosten of huurverhoging op het moment dat de energiebesparende maatregelen worden genomen.

In de praktijk zien wij dat de definitie van woonlastenneutraliteit door gemeenten en woningcorporaties op een eigen manier wordt ingevuld. Deze lichten wij nader toe op de volgende pagina's.

Wat betekent woonlastenneutraal?

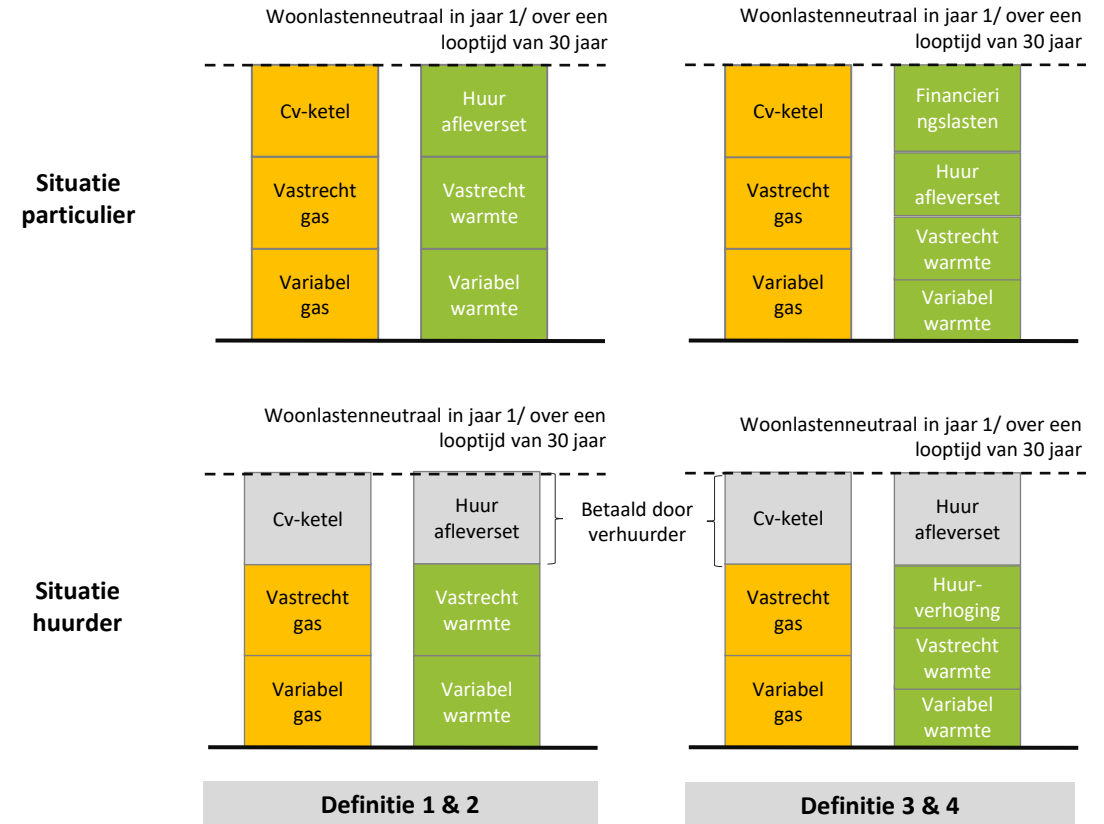
Definities woonlastenneutraliteit voor huurders en particulieren in de praktijk

In de praktijk zijn wij de onderstaande vier varianten op de definitie van woonlastenneutraal:

1. De gemiddelde **energierekening** van de eindgebruiker is in jaar 1 gelijk of lager
2. De gemiddelde **energierekening** van de eindgebruiker is over een looptijd van 30 jaar gelijk of lager
3. De gemiddelde **woonlasten** van de eindgebruiker is over een looptijd van 30 jaar gelijk of lager
4. De gemiddelde **woonlasten** van de eindgebruiker is in jaar 1 gelijk of lager

De bovenstaande definities verschillen van elkaar door te kiezen voor een vergelijking op de energierekening óf woonlasten. Daarnaast is er een verschil in de beschouwingstermijn. Moeten de gemiddelde lasten vanaf jaar 1 gelijk of lager zijn? Of enkel over een looptijd van 30 jaar? Deze verschillen lichten we op de volgende pagina nader toe.

De afbeeldingen hiernaast tonen de verschillende varianten op de definitie van woonlastenneutraal voor particulieren en huurders.



* De hoogte van de figuren is indicatief en is geen weerspiegeling van de verhouding tussen de verschillende kosten posten.

Wat betekent woonlastenneutraal?

Verschil energierekening en woonlasten

De energielasten gaan over de lasten op de energierekening. Denk hierbij aan vastrecht en variabele energiekosten. Daarnaast wordt hierbij ook de onderhouds- en afschrijvingskosten voor de cv-ketel meegenomen, omdat deze in de warmte situatie vervangen wordt door de afleverset. De huur van de afleverset is onderdeel van de vastrechtkosten van de warmterekening.

Wordt er in de praktijk over 'woonlasten' gesproken, dan betreft dit de energielasten én de financieringslasten t.b.v. de investeringen. Zoals de bijdrage aansluitkosten (BAK) en eventuele bouwkundige kosten. In het geval van de huurder wordt hierin ook een eventuele huurverhoging in meegenomen.

Verschil vergelijking in jaar 1 of over een looptijd van 30 jaar

De woonlastenvergelijking kun je op twee manieren uitvoeren:

- Het verschil in lasten in jaar 1 met de kennis van nu
- Het verschil in lasten over een looptijd van 30 jaar.

Bij dit laatste punt ga je ervanuit dat de warmte en gasprijs zich op een andere manier ontwikkelen waardoor er door een snellere gasprijsstijging t.o.v. warmte een voordeel kan ontstaan op termijn. Hierbij kun je dus op het moment van aansluiten een hogere energierekening verwachten, als deze op termijn wordt gecompenseerd.

In de praktijk zien we dat gemeenten vaak kiezen voor de eerste definitie

In de praktijk zien we dat gemeenten vaak kiezen voor de eerste definitie: de gemiddelde energierekening van de particulier is in jaar 1 gelijk of lager. Zij kiezen hiervoor, omdat het vaak niet mogelijk is om de investeringen te financieren uit een lagere energierekening. De benodigde investeringen worden dan op een andere manier gefinancierd. Denk bijvoorbeeld aan subsidies, aantrekkelijke financieringsarrangementen en eigen middelen.

Daarnaast adviseren wij om de energierekening te vergelijken in jaar 1 en met de kennis van nu. Het is erg onzeker hoe de gas en warmteprijsen zich in de toekomst ontwikkelen. Dit hangt af van de huidige wet en regelgeving en de ontwikkelingen van de gasprijzen. Momenteel wordt de maximale warmteprijs door ACM bepaald aan de hand van de gasprijs. Dit betekent dat een gasprijsstijging er **niet** voor zorgt dat warmte aantrekkelijk wordt. De verwachting is dat bij de inwerkingtreding van de Warmtewet 2.0 de gas en warmteprijs wordt losgekoppeld. Het moment hiervan is onbekend.

Wat betekent woonlastenneutraal?

Overige overwegingen: verlaging energierekening door isolatieaanpak

In de praktijk zien wij vaak dat een woningcorporatie ervoor kiest om de woning bij het aansluiten op een duurzame warmtebron de woning te isoleren. Dit betekent dat de energierekening van de huurder niet alleen bepaald wordt door een andere opbouw van tarieven, maar ook door lagere stookkosten. Wij adviseren hierin om de besparing op de energierekening t.b.v. de isolatie niet mee te nemen in de bepaling van woonlastenneutraliteit, omdat deze besparing onderdeel is van de businesscase van de vastgoedeigenaar i.p.v. de huurder. De woningcorporatie doet de investering in de woning en kan daarmee zijn investering deels terug verdienen door een huurverhoging te rekenen. De afbeelding hiernaast geeft deze situatie weer.

Woningcorporaties hanteren hun eigen beleid als het gaat om het vragen van huurverhoging. Aedes en Woonbond hanteren een redelijke huurverhoging van maximaal 90% van de energiebesparing als huurverhoging.

