

Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen
T.a.v. bestuur
Spui 240
2511 BX Den Haag

Aan: Huurdersorganisatie Haag Wonen
Van: Bestuur Haag Wonen
Behandeld door: Anouk Scheltens
Datum: 31 oktober 2024

Betreft: Reactie op ongevraagd advies Warmtenet, d.d. 17 oktober 2024

Geacht bestuur,

Hartelijk dank voor het ongevraagd advies met betrekking tot het warmtenet. U geeft aan zich zorgen te maken over de tarieven van warmtenet voor huurders en de hiermee gepaard gaande aansluitkosten bij de overstap naar aardgasvrije woningen. U adviseert ons woningen voorlopig niet aan te sluiten op het warmtenet totdat er meer duidelijkheid en zekerheid is over kosten en mogelijke compensatie voor huurders en te wachten tot de nieuwe Wet collectieve warmte in werking treedt.

Als sociale volkshuisvester zetten wij ons in voor betaalbare en duurzame woningen voor onze huurders. Wij hanteren het uitgangspunt dat wij een vastgoedeigenaar zijn en geen energieleverancier. Vanuit deze rol delen wij uw zorgen over de betaalbaarheid van de warmtenetten.

Hoe gaan we om met uw advies

Op dit moment is er veel in ontwikkeling, zoals de nieuwe Wet collectieve warmte en de gemeentelijke verkenning van een publiek warmtebedrijf voor de stad Den Haag. Wij volgen deze ontwikkelingen op de voet en willen daarop zo goed mogelijk inspelen. We zien positieve berichten over de verlenging en wijziging van de subsidieregeling (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen), waarmee de betaalbaarheid verbetert.

Wij maken per project, in een warmtenetbuurt (volgens de Transitievisie Warmte van de Gemeente Den Haag, december 2022), een zorgvuldige afweging om wel of niet aan te sluiten op het warmtenet. Hiervoor toetsen wij of we het verantwoord vinden voor de betaalbaarheid van onze huurders en de eigen bedrijfsvoering. Wij handteren het "Niet Meer Dan Anders principe" (hierna NMDA-principe) voor onze huurders. Wanneer de kosten voor de huurder hoger uitkomen dan het NMDA-principe, dan beslissen wij nu om niet aan te sluiten. Recent hebben wij ervoor gekozen het project Architect Brandeserf niet aan te sluiten op het warmtenet omdat wij geen passende aanbidding hadden ontvangen.

Bij de afweging voor het wel of niet aansluiten van een project op het warmtenet maken wij gebruik van een rekenmodel. In dit rekenmodel werken wij met gemiddelden en kengetallen. Deze berekening geeft, dus bij benadering een beeld van de mogelijke energiekosten. De werkelijke kosten voor een huurder kunnen hiervan afwijken; deze zijn immers mede afhankelijk van individueel stookgedrag. De komende periode winnen wij advies in over de mogelijke ontwikkelingen op regelgeving en de energiemarkt en wat dit kan betekenen voor de betaalbaarheid van onze huurders en onze bedrijfsvoering.

Dit advies nemen we mee in onze positiebepaling in het speelveld, berekeningen voor het NMDA-principe en afwegingen om projecten wel of niet aan te sluiten op het warmtenet. Hiermee willen we niet alleen naar het kostprijsniveau anno 2024 kijken maar ook rekening houden met de mogelijke scenario's in de nabije toekomst. De uitkomsten van dit onderzoek delen en bespreken wij graag met u, zodra het is afgerond. Naar verwachting is dit tartaal 2025.

Garanties over betaalbaarheid

U spreekt in uw advies over een garantie van Haag Wonen op kostenneutraal. Deze garantie kunnen wij als vastgoedeigenaar niet geven. De daadwerkelijke energielasten zijn mede afhankelijk van factoren waar wij geen invloed op hebben.

Onze overige werkzaamheden

Als woningbouwcorporatie zetten wij ons in voor het verbeteren van de betaalbaarheid en leveringszekerheid voor de huurders en gaan hiervoor het gesprek aan met overheid en energie partijen. Dit doen wij ook in nauwe samenwerking met de andere corporaties. Zo hebben we dit onderwerp ook op de agenda gezet bij de ontwikkeling van de prestatieafspraken voor jaarschijf 2025 en de nieuwe raamovereenkomst meerjarige prestatieafspraken 2026 -2030. We trekken hierin graag samen met u op richting de overheid.

Met vriendelijke groet,
Bestuursvoorzitter

Mohamed Baba