

## Notitie Tariefverificatie WarmteStad 2021

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Ons kenmerk Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

WarmteStad is in 2014 als duurzaam warmtebedrijf opgericht door de Gemeente Groningen en Waterbedrijf Groningen. Doel is om een stevige bijdrage te leveren aan de doelstelling om de stad Groningen in 2035 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Om dit doel te bereiken ontwikkelt en exploiteert WarmteStad duurzame warmteprojecten zoals onder andere het warmtenet in het noordwesten van Groningen (Zernike, Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd) en warmte- en koudeopslag (WKO) in de Grunobuurt, het Ebbingekwartier en op het Europapark.

Atriensis projecten heeft WarmteStad en de woningcorporaties in 2015 begeleid bij het opstellen van tariefafspraken. Nu, 5 jaar verder, hebben bewoners van enkele wooncomplexen vraagtekens gesteld bij de hoogte van de warmtetarieven in relatie tot de tariefafspraken. Deze vragen zijn o.a. aan de orde gesteld in de gemeenteraad van Groningen. De betreffende afnemers van WarmteStad hebben het gevoel dat zij teveel betalen voor de warmte. Atriensis projecten is door de Gemeente Groningen gevraagd om de hoogte en conformiteit van de warmtetarieven te toetsen.

### Vraagstelling

Aan de hand van vijf centrale vraagstellingen zijn de warmtetarieven van WarmteStad in kaart gebracht en beoordeeld:

- 1 Wat zijn de algemene ontwikkelingen van de warmtetarieven van de afgelopen jaren?
- 2 Houdt WarmteStad zich aan gestelde kaders, waaronder de maximale warmtetarieven van de ACM en de tariefafspraken met woningcorporaties?
- 3 Hoe verhouden de warmtetarieven van WarmteStad zich tot vergelijkbare warmteleveranciers en/of warmteprojecten in Nederland?
- 4 Wat is de impact van de nieuwe tariefafspraken voor 2021 tussen WarmteStad en de woningcorporaties in Groningen?
- 5 Met het oog op de toekomstige uitbreiding van het warmtenet van Groningen: zijn bewoners van Groningen goed af met WarmteStad als warmteleverancier?

### Over Atriensis

Atriensis is een adviesbureau voor woningcorporaties op duurzaamheidsgebied. Dagelijks werken meer dan 110 medewerkers aan diverse duurzaamheidsprojecten in heel Nederland. Dit doen zij vanuit de vestigingen Eindhoven, Zwolle en Amstelveen. De werkmaatschappij Atriensis projecten begeleidt woningcorporaties, maar ook gemeenten, onder andere bij het aardgasvrij maken van de woningvoorraad. In die rol is Atriensis projecten onder meer betrokken bij de ontwikkeling en/of uitbreiding van grote warmtenetten in Nederland.

## 1 Landelijke ontwikkeling warmtetarieven

Om de warmtetarieven van WarmteStad te kunnen beoordelen is het belangrijk om eerst de landelijke kaders voor warmtetarieven te bekijken. Leidend daarbij is de Warmtewet uit 2014. Doel van de Warmtewet is om afnemers van warmte onder andere te beschermen tegen slechte dienstverlening en (te) hoge warmtetarieven. Deze bescherming is belangrijk, omdat afnemers van warmte door gedwongen winkelnering niet kunnen kiezen tussen verschillende warmteleveranciers. Ook het afsluiten van een warmtenet is vaak onmogelijk, omdat er niet altijd een betaalbaar alternatief beschikbaar is.

Toezichthouder op de naleving van de Warmtewet is de Autoriteit Consument & Markt (ACM). Als toezichthouder publiceren zij jaarlijks de maximale warmtetarieven die bij de afnemer in rekening mogen worden gebracht. Dit doen zij op basis van het Niet Meer Dan Anders (NMDA) principe, waarbij het uitgangspunt is dat een afnemer van warmte niet meer mag betalen voor de genoten warmte dan met een eigen individuele gasgestookte HR-107 CV-ketel. In deze notitie worden deze tarieven aangeduid met de term 'ACM tarieven'.

Jaarlijks worden de ACM tarieven berekend op basis van de gasreferentie. Zo is het verbruikstarief van warmte, de prijs per Gigajoule (GJ), gekoppeld aan de gasprijs, de prijs per kubieke meter gas (m<sup>3</sup>). In het vastrecht worden onder andere de aanschafprijs- en onderhoudskosten van een HR-107 CV-ketel meegenomen. Deze kosten worden jaarlijks geüpdatet en herijkt. In onderstaande tabel een overzicht van de ACM tarieven van 2015 t/m 2021.

Tabel 1: Ontwikkeling maximumtarieven warmte ACM (incl. btw)

Jaar	GJ-tarief	Toe-afname GJ-tarief	Vastrecht warmte	Meetkosten	Toe-afname vastrecht warmte en meetkosten	Vastrecht koude	Huurtarief individuele afleverset (CW4)
2015	€ 22,64		€ 281,78	€ 24,78		geen opgave	geen opgave
2016	€ 22,66	0,09%	€ 276,13	€ 24,97	-1,78%	geen opgave	geen opgave
2017	€ 22,69	0,13%	€ 299,16	€ 25,02	7,67%	geen opgave	geen opgave
2018	€ 24,05	5,99%	€ 309,52	€ 25,36	3,30%	geen opgave	geen opgave
2019	€ 28,47	18,38%	€ 318,95	€ 25,89	2,97%	geen opgave	geen opgave
2020	€ 26,06	-8,47%	€ 469,17	€ 26,63	43,78%	€ 236,80	€ 126,19
2021	€ 25,51	-2,11%	€ 478,60	€ 26,82	1,94%	€ 239,22	€ 125,50

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is er een grote fluctuatie in de warmtetarieven. Zowel het verbruikstarief (GJ-tarief) als het vastrecht fluctueren door de tijd. De stijging van het GJ-tarief is te verklaren door de landelijke stijging van de gasprijs. De daling in 2020 is te verklaren door een verplaatsing van kosten van het GJ-tarief naar het vastrecht. Mede om die reden stijgt het vastrecht fors in 2020. Aanvullend is er in 2020 voor het eerst een maximum tarief voor vastrecht koude en huur afleverset geïntroduceerd. In voorgaande jaren konden warmteleveranciers "redelijke" kosten voor deze componenten in rekening brengen.

## 2 Tariefafspraken WarmteStad

Zoals in de inleiding beschreven heeft Atriensis projecten WarmteStad in 2015 begeleid bij het opstellen van tariefafspraken met de woningcorporaties. In dit onderzoek is onderzocht of WarmteStad zich aan deze tariefafspraken heeft gehouden.

In paragraaf 2.1 een toelichting op de tariefafspraken tussen corporaties en WarmteStad over de periode 2015 t/m 2020. Voor 2021 heeft WarmteStad nieuwe tariefafspraken gemaakt met de corporaties.

### 2.1 Tariefafspraken 2015 t/m 2020

Bij de tariefafspraken is onderscheid gemaakt tussen het warmtenet Noordwest en de WKO-projecten. Voornaamste reden voor dit onderscheid was dat het bij het warmtenet in Noordwest in de meeste gevallen ging om aansluiting van bestaande woningen op het warmtenet. Uitgangspunt van de nieuwe tarieven was dat tenminste 85% van de huurders er in woonlasten niet op achteruit zou gaan. Bij de WKO-projecten gaat het veelal om nieuwbouwprojecten waarbij de duurzame WKO-installatie onderdeel is van het huuraanbod. In onderstaande tabel de tariefafspraken tussen corporaties en WarmteStad.

Tabel 2: Tariefafspraken WarmteStad en woningcorporaties 2015-2020

Component	Type woning	Korting t.o.v. ACM	
		Warmtenet	WKO
Vastrecht	1-kamerappartement	-50%	-50%
Vastrecht	=>2 kamerappartement	-25%	-
Verbruikstarief (per GJ)		-15%	-
Kosten afleverset		-100%	-

Bovenstaande tariefafspraken zijn vergeleken met de werkelijke warmtetarieven van WarmteStad van de afgelopen jaren. In bijlage 1 een overzicht van de werkelijke warmtetarieven én kortingspercentage. De conclusie van deze controle is dat WarmteStad zich heeft gehouden aan de afgesloten tariefafspraken. Enkele jaren lag het kortingspercentage in werkelijkheid zelfs hoger dan afgesproken.

Particuliere woningeigenaren (kopers) waren in 2015 geen onderdeel van de tariefafspraken tussen corporaties en WarmteStad. Evenzogoed hebben de kopers wel meegeprofiteerd van de tariefafspraken. Zo kregen kopers sinds 2015 geen korting op het vastrecht voor een meerkamerwoning. Kopers met een 1-kamerappartement kregen wel 50% korting op het vastrecht. Voor alle kopers gold tegelijkertijd en korting van 15% op het verbruikstarief.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

### Indexatie

Bovenstaande kortingspercentages werden berekend over de warmtetarieven van WarmteStad uit 2015. Bij de jaarlijkse indexatie werden, met inachtneming van de kortingen, de volgende afspraken gemaakt:

- Het vastrecht tarief volgde de jaarlijkse stijging van het ACM tarief
- Het verbruikstarief (ofwel GJ-tarief) volgde de jaarlijkse stijging van het ACM tarief,

Uit de tariefbeoordeling blijkt dat WarmteStad zich ook bij de indexatie van de warmtetarieven aan de tariefafspraken heeft gehouden.

## 2.2 Tariefafspraken 2021

In 2020 heeft WarmteStad nieuwe tariefafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Aanleiding voor deze nieuwe tariefafspraken was een onbedoelde stijging van het vastrecht tarief in 2020. Zoals blijkt uit tabel 1 is het maximale ACM-vastrecht tarief in dat jaar met 43,7% gestegen. Om deze stijging recht te zetten én om toekomstige ongewenste stijging te voorkomen hebben WarmteStad en woningcorporaties nieuwe tariefafspraken gemaakt.

Tabel 3: Tariefafspraken WarmteStad en woningcorporaties 2021

Component	Type woning	Korting t.o.v. ACM	
		Warmtenet	WKO*
Vastrecht warmte	1-kamerappartement	-63%	-50%
Vastrecht warmte	=>2 kamerappartement	-46%	-
Vastrecht koude		-	-25%
Verbruikstarief (per GJ)		-5%	-5%
Kosten afleverset		-100%	-

\* Voor WKO's zijn er geen tariefafspraken gemaakt, maar verleent WarmteStad op eigen initiatief korting in kader van betaalbaarheid

Zoals blijkt uit tabel 3 krijgen huurders een hoger kortingspercentage op het vastrecht tarief. Daartegenover staat een lager kortingspercentage op het verbruikstarief. Hierdoor krijgen alle huurders korting op het vastrecht en ligt het verbruikstarief op het prijspeil van aardgas. Zuinig stookgedrag wordt hierdoor beter beloond.

### Indexatie

Om ongewenste tariefsprongen in de toekomst te voorkomen zijn ook de afspraken mb.t. de jaarlijkse indexatie gewijzigd:

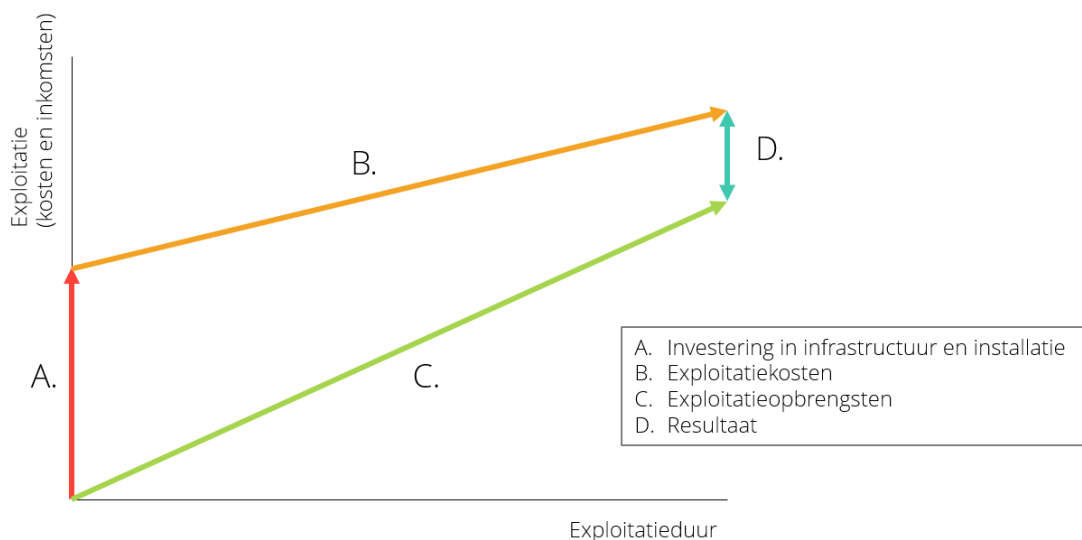
- Het vastrecht tarief wordt geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI)
- Het verbruikstarief (GJ-tarief) wordt geïndexeerd op basis van de prijsstijging van aardgas conform de ACM methodiek

### 3 Landelijke vergelijking warmtetarieven

Om de klimaatdoelen te halen en woningen van het aardgas te halen worden door heel het land woningen aangesloten op warmtenetten. Atriensis projecten is bij een tal van deze projecten betrokken. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de warmtetarieven van WarmteStad zich verhouden ten opzichte van warmtetarieven van andere warmteleveranciers.

Voor een zuivere en eerlijke vergelijking van de warmtetarieven is het van belang om op hoofdlijnen kennis te hebben van de businesscase van een warmteleverancier. Bij de aanschaf van een nieuwe auto gaat het ook niet enkel over de prijs per kilometer. Een auto die duurder is in aanschaf heeft mogelijk een lagere prijs per kilometer, maar kan over de totale levensduur alsnog duurder zijn in de Total Cost of Ownership (TCO). Nog complexer wordt het wanneer een keuze moet worden gemaakt tussen een fossiele- of een hernieuwbare energiebron. In figuur 4 een sterk vereenvoudigde weergave van de businesscase van een warmtenet.

Figuur 4: Vereenvoudigde weergave businesscase warmtenet



Bij aanvang van een warmteproject berekent de warmteleverancier welke investering nodig is voor infrastructuur en installatie ("A."). Aanvullend doet hij een schatting van de exploitatiekosten ("B."), o.a. voor opwekken van de warmte en onderhoud van de installaties. Daartegenover staan de inkomsten: primair bestaan deze uit zijn exploitatieopbrengsten ("C."), inkomsten uit warmtelevering aan aangesloten woningen. Dit levert over een exploitatieperiode een resultaat op. Indien dit resultaat negatief is, levert de businesscase een tekort op voor de warmteleverancier. In de praktijk wordt dit tekort gedekt door extra financiële bijdrage bij aanvang voor aansluiting op het warmtenet: de Bijdrage Aansluitkosten, ofwel BAK ("D."). Lagere warmtetarieven zullen in de praktijk vaak leiden tot een hogere BAK en vice versa.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

In dit hoofdstuk worden alleen de warmtetarieven van WarmteStad vergeleken met die van andere (landelijk) aanbieders. Deze tarieven worden jaarlijks bij afnemers in rekening gebracht en staan, zeker bij de grote warmteleveranciers, openbaar gepubliceerd op de websites. Niet zichtbaar zijn de overige componenten van de businesscase, waaronder de BAK. Deze kosten zijn vaak niet openbaar, maar worden wel verdisconteerd in de koopprijs of huurprijs van de woning.

In aanvulling op bovenstaande aandachtspunt is ook voor de tariefvergelijking onderscheid gemaakt tussen vergelijking van warmtekosten bij (grootschalige) warmtenetten (paragraaf 3.1) en bij WKO-projecten (paragraaf 3.2). Daarbij zijn de warmtetarieven omgerekend naar werkelijke warmtekosten voor drie verbruiksprofielen: laag warmteverbruik (10 Gj), gemiddeld warmteverbruik (25 Gj) en hoog warmteverbruik (40 Gj).

### 3.1 Vergelijking warmtetarieven warmtenetten

In deze paragraaf zijn de warmtekosten voor klanten die zijn aangesloten op het Warmtenet Noordwest van WarmteStad vergeleken met de warmtekosten van andere grote warmtenetten in Nederland. Bij de warmtetarieven van de warmteleveranciers is uitgegaan van de 'standaard' warmtetarieven zoals gepubliceerd op de website. Mogelijk dat ook deze warmteleveranciers tariefafspraken hebben gemaakt met de woningcorporaties in de betreffende regio. Omdat deze tariefafspraken niet openbaar zijn, zijn deze in dit onderzoek niet meegenomen.

Omdat het overgrote deel van de aangesloten woningen in noordwest huurwoningen zijn, is gekozen om de warmtekosten voor huurders als referentie (=100%) te nemen. In tabel 5 zijn de warmtekosten procentueel vergeleken met andere landelijke aanbieders.

Tabel 5: Vergelijking warmtekosten 2019

Warmtekosten 2019	Warmteverbruik in Gj		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2019*	129%	124%	122%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	146%	127%	119%
Stadsverwarming Purmerend	124%	121%	120%
Ennatuurlijk	156%	137%	129%
Eneco	151%	137%	131%
Vattenfall Gelderland & Flevoland	142%	132%	127%
HVC	148%	133%	127%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat huurders aangesloten op het Warmtenet Noordwest in 2019 fors minder betaalden dan wanneer zij aangesloten zouden zijn op een ander warmtenet van een andere grote aanbieder in Nederland. Voor particuliere woningeigenaren (WarmteStad Groningen - kopers) geldt dat zij bij WarmteStad ook gunstig uit zijn, enkel Stadsverwarming Purmerend zou voor een koper met gemiddeld verbruik goedkoper zijn.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

Opvallend is dat enkele warmteleveranciers boven het maximum ACM tarief uit lijken te stijgen. Dit komt door de kosten die worden berekend over de huur van een afleverset. In 2019 waren deze tarieven nog niet gereguleerd door de ACM. Warmteleveranciers mochten de kosten van de afleverset naar redelijkheid in rekening brengen. Wanneer deze kosten buiten beschouwing worden gelaten, blijven alle warmteleveranciers binnen de maximum tarieven van de ACM.

In tabel 6 de vergelijking van warmtekosten in 2020.

Tabel 6: Vergelijking warmtekosten 2020

Warmtekosten 2020	Warmteverbruik in Gj		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2020	147%	137%	132%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	141%	126%	119%
Stadsverwarming Purmerend	127%	124%	122%
Ennatuurlijk	129%	121%	118%
Eneco	128%	123%	121%
Vattenfall Gelderland & Flevoland	147%	136%	131%
HVC	125%	120%	118%
Gemeente Eindhoven - Meerhoven	129%	125%	122%

Ook in 2020 hadden huurders, aangesloten op het Warmtenet Noordwest, de laagste warmtekosten bij WarmteStad. Voor kopers wordt het voordeel ten opzichte van andere aanbieders kleiner. Dit komt met name door de hoge stijging van het maximum vastrecht van de ACM in 2020, zie tabel 1 op pagina 2. Dit heeft zowel bij huurders als bij kopers het vastrecht van WarmteStad verder verhoogd dan door partijen beoogd in de tariefafspraken.

In onderstaande tabel de (fictieve) warmtekosten in 2021.

Tabel 7: Vergelijking warmtekosten 2021

Warmtekosten 2021	Warmteverbruik in Gj		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2021	213%	169%	151%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	142%	125%	118%
Stadsverwarming Purmerend	162%	139%	129%
Ennatuurlijk	146%	124%	116%
Eneco	197%	158%	142%
Vattenfall Gelderland & Flevoland	168%	142%	132%
HVC	143%	125%	118%
Gemeente Eindhoven - Meerhoven	151%	132%	124%

Opdrachtgever **Gemeente Groningen**  
Project **Tariefverificatie WarmteStad 2021**  
Onderwerp **210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021**  
Datum **15 maart 2021**

Mede door de nieuwe tariefafspraken in 2021 zijn huurders ook in 2021 weer goedkoper uit bij WarmteStad. Voor kopers geldt dat zij bij WarmteStad één van de laagste warmtekosten hebben ten opzichte van de overige aanbieders. Ennatuurlijk is voor een koper met gemiddeld of hoog verbruik een fractie goedkoper, HVC hanteert vergelijkbare tarieven.

### **Conclusie**

Uit tabel 5 t/m 7 blijkt dat huurders in de periode 2019 t/m 2021 bij WarmteStad de laagste warmtekosten hebben ten opzichte van andere grote aanbieders in Nederland. Daarbij is gerekend met de openbaar gepubliceerde warmtetarieven. Voor kopers geldt dat WarmteStad één van de goedkoopste warmteleverancier is ten opzichte van andere grote aanbieders. Enkel in 2020 zijn zij bij WarmteStad door de onbedoelde stijging van het vastrecht een fractie meer kwijt. Deze stijging is in de tariefafspraken voor 2021 weer gecorrigeerd, waarna WarmteStad weer tot één van de goedkoopste warmteleveranciers behoort.

## **3.2 Vergelijking warmtetarieven WKO**

Het vergelijken van warmtekosten tussen verschillende WKO-projecten is ingewikkelder dan bij warmtenetten. Dit komt onder andere door:

- Kleinschaligheid van de meeste WKO-projecten: Afhankelijk van het aantal warmteputten tussen de 30 en 1500 woningen
- Diversiteit in techniek: Zoals aanwezige bronnen (o.a. bodem, aquathermie, zonthermie) en afgiftesysteem in de woning
- Leveringsspecificatie: Noodzakelijke aanvoertemperatuur van warmte en koude
- Eigendom van afgiftesysteem, is deze eigendom van de warmteleverancier en wordt deze tegen jaarlijkse huurkosten ter beschikking gesteld of is deze eigendom van de afnemer
- Bijdrage Aansluitkosten als onderdeel van projectbijdrage ontwikkelaar
- Tarieven zijn bij andere WKO projecten doorgaans afgeschermd achter een klantportaal en daardoor slecht te achterhalen voor een vergelijk.

Bovengenoemde punten leiden in de praktijk tot grote verschillen in de warmtekosten van afnemers. Met dat in het achterhoofd zijn de warmtetarieven van WarmteStad bij WKO-projecten vergeleken met andere landelijke warmteprojecten.

Tijdens het onderzoek bleek dat het lastig was om de warmtetarieven van de verschillende projecten op te vragen. Dit komt mede omdat het gaat om kleinere projecten met mogelijke verschillen tussen de warmtetarieven onderling. Om discussies met afzonderlijke afnemers te voorkomen worden de tariefbladen niet openbaar, maar in de klantportal vermeld. Bij WarmteStad zijn de tarieven wel openbaar te raadplegen via haar website.

In tabel 8 op de volgende pagina een overzicht van warmteprojecten van landelijke opererende partijen waarvan de warmtetarieven van tenminste twee jaar in openbare bronnen zijn gevonden.



Opdrachtgever Gemeente Groningen  
 Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
 Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
 Datum 15 maart 2021

Tabel 8: Projectomschrijving vergeleken projecten

	Projectomschrijving				
	WEQ	Corp.	Techniek	Koude levering?	Kosten afleverset
Warmtestad Groningen - Huurders		Ja	div	Ja	Ja
Warmtestad Groningen - Kopers		Nee	div	Ja	Ja
Vaanster - Rijnhart Wonen - Huurders	>100	Ja	WKO	Ja	Ja
Vaanster - Rijnhart Wonen - Kopers	>100	Nee	WKO	Ja	Ja
Eteck - Nieuwe Heikant - Huurders	184	Ja	WKO + PV	Ja	Ja
Eteck - Nieuwe Heikant - Kopers	14	Nee	WKO + PV	Ja	Ja
Eteck - Tasmantoren Groningen	229	Nee	WKO	Ja	Ja
Croonwolter&dros - Bennekom	200	Ja	WKO + PV	Ja	Nee
InWarmte - Warm Hartje Eindhoven	500	Nee	WKO	Ja	Ja

Zoals weergegeven in tabel 8 zijn in deze vergelijking projecten van verschillende schaalgroottes opgenomen. Ook is ten behoeve van de vergelijking gekeken naar projecten met zowel huurders als woningeigenaren (kopers).

In tabel 9 de warmtekosten vergeleken tussen de verschillende WKO-projecten voor meerkamerwoningen in 2019. Voor het project "InWarmte – Warm Hartje Eindhoven" ontbraken de warmtetarieven.

Tabel 9: Vergelijking warmtekosten WKO in 2019

Warmtekosten 2019	Warmteverbruik in GJ		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2019*	62%	73%	79%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	100%	100%	100%
Vaanster - Rijnhart Wonen - Huurders	71%	80%	84%
Vaanster - Rijnhart Wonen - Kopers	97%	98%	99%
Eteck - Nieuwe Heikant - Huurders	83%	88%	91%
Eteck - Nieuwe Heikant - Kopers	98%	99%	99%
Eteck - Tasmantoren Groningen	122%	116%	112%
Croonwolter&dros - Bennekom	81%	84%	85%
InWarmte - Warm Hartje Eindhoven	-	-	-

\*In 2019 stelde de ACM nog geen maximum tarief vast voor de huur van de afleverset. Hierdoor lijkt het alsof alle warmteleveranciers meer in rekening brengen dan toegestaan. Omwille van de vergelijking zijn de kosten van de afleverset wel meegenomen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de huurders bij WarmteStad relatief veel betalen ten opzichte van andere warmteleveranciers. Dit is te verklaren doordat de WKO-tarieven door andere corporaties gedeeltelijk worden afgekocht. Hierdoor betalen de huurders in deze projecten minder voor de huur van de afleverset. Voor huurders die zijn aangesloten op de WKO-projecten van WarmteStad geldt dit niet. Voor kopers geldt dat het tarief van WarmteStad nagenoeg gelijk is aan het tarief van andere warmteleveranciers. WarmteStad is hier marktconform.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

In onderstaande tabel de warmtekosten bij WKO-projecten in 2020.

Tabel 10: Vergelijking warmtekosten WKO in 2020

Warmtekosten 2020	Warmteverbruik in GJ		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2020	106%	104%	103%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	100%	100%	100%
Vaanster - Rijnhart Wonen - Huurders	80%	86%	89%
Vaanster - Rijnhart Wonen - Kopers	97%	98%	98%
Eteck - Nieuwe Heikant - Huurders	86%	90%	92%
Eteck - Nieuwe Heikant - Kopers	101%	101%	101%
Eteck - Tasmantoren Groningen	119%	114%	111%
Croonwolter&dros - Bennekom	95%	96%	97%
InWarmte - Warm Hartje Eindhoven	105%	104%	103%

10  
16

Uit tabel 10 hetzelfde beeld als in 2019; huurders betalen relatief veel bij WarmteStad. De oorzaak hiervan is dat de kosten van de afleverset in de vergeleken projecten voor huurders gedeeltelijk zijn afgekocht door de verhuurders. Voor kopers geldt in 2020 wederom dat de tarieven van WarmteStad marktconform zijn.

Tenslotte zijn in tabel 11 de warmtekosten voor 2021 uitgerekend. Helaas hebben nog niet alle warmteleverancier de warmtetarieven voor 2021 gepubliceerd.

Tabel 11: Vergelijking warmtekosten WKO in 2021

Warmtekosten 2021	Warmteverbruik in GJ		
	10	25	40
Warmtewet maximum ACM 2021	107%	106%	106%
Warmtestad Groningen - Huurders	100%	100%	100%
Warmtestad Groningen - Kopers	100%	100%	100%
Vaanster - Rijnhart Wonen - Huurders	-	-	-
Vaanster - Rijnhart Wonen - Kopers	-	-	-
Eteck - Nieuwe Heikant - Huurders	88%	92%	95%
Eteck - Nieuwe Heikant - Kopers	103%	104%	104%
Eteck - Tasmantoren Groningen	121%	117%	115%
Croonwolter&dros - Bennekom	-	-	-
InWarmte - Warm Hartje Eindhoven	107%	106%	106%

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 rekent WarmteStad vanaf 2021 een korting van 5% op het verbruikstarief voor huurders en kopers aangesloten op een WKO-project. Het resultaat

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

hiervan is zichtbaar in tabel 11; voor huurders wordt het verschil ten opzichte van andere aanbieders kleiner. Wederom wordt het verschil verklaard doordat de kosten van de afleverset door andere corporaties gedeeltelijk worden afgekocht. Kopers zijn het goedkoopst uit als klant van WarmteStad.

### **Conclusie WKO-tarieven**

Uit tabel 9 t/m 11 blijkt dat er grote verschillen zitten tussen de warmtekosten van de vergeleken WKO-projecten. Complicerende factor is de grote verscheidenheid in schaalgrootte, techniek, geleverde warmte en eigendomssituatie van de afleverset. Ook is niet duidelijk wat de projectbijdrage (ofwel BAK) in de vergeleken WKO-projecten is geweest voor aanleg van het systeem. Voor een zuivere vergelijking zouden deze kosten, zeker bij WKO-projecten, moeten worden meegewogen.

Op basis van de vergelijking van de warmtekosten van 2019 tot en met 2021 blijkt dat huurders van meerkamer-appartementen bij WarmteStad meer betalen dan bij andere vergeleken warmteleveranciers. Dit komt omdat voor huurders de kosten van de afleversets bij andere leveranciers lager liggen. In de meeste gevallen zijn deze kosten afgekocht door de verhuurder óf is de afleverset in eigendom van de verhuurder.

Huurders van eenkamer-appartementen aangesloten op een WKO krijgen vanaf 2021 een korting op het vastrechtstarief warmte (50%), vastrechtstarief koude (25%) en het verbruikstarief (5%). Vergelijkbare tarieven zijn bij andere aanbieders niet gevonden, mogelijk omdat deze situaties niet bestaan. Om deze reden zijn de warmtekosten van deze huurders niet meegenomen in de vergelijking. Als we dat wel zouden doen, zouden deze huurders bij WarmteStad de laagste warmtekosten hebben.

Voor kopers geldt dat de warmtetarieven in 2019 en 2020 marktconform waren. In 2021 zijn kopers, als gevolg van de 5% korting op het verbruikstarief, het voordeligst uit bij WarmteStad.

## 4 Conclusie

Atriensis projecten heeft WarmteStad en de woningcorporaties in 2015 begeleid bij het opstellen van tariefafspraken. Nu, 5 jaar verder, hebben bewoners van enkele wooncomplexen vraagtekens gesteld bij de hoogte van de warmtetarieven in relatie tot de tariefafspraken. Deze vragen zijn o.a. aan de orde gesteld in de gemeenteraad van Groningen. De betreffende afnemers van WarmteStad hebben het gevoel dat zij teveel betalen voor de warmte. Atriensis projecten is door de Gemeente Groningen gevraagd om de hoogte en conformiteit van de warmtetarieven te toetsen.

Aan de hand van vijf vragen zijn de warmtetarieven van WarmteStad in kaart gebracht, vergeleken en beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op deze vragen:

### 1 Wat zijn de algemene ontwikkelingen van de warmtetarieven van de afgelopen jaren?

In 2014 is de Warmtewet geïntroduceerd. Doel van deze wet is om afnemers van warmte te beschermen tegen slechte leveringskwaliteit, slechte dienstverlening en (te) hoge warmtetarieven. Om afnemers te beschermen tegen te hoge warmtetarieven publiceert de Autoriteit Consument & Markt (ACM) jaarlijks de maximale warmtetarieven. Dit doen zij op basis van het Niet Meer Dan Anders (NMDA) principe. Uitgangspunt hierbij is dat afnemers van genoten warmte niet meer mogen betalen dan huiseigenaren met een eigen individuele gasgestookte HR-107 CV-ketel.

Jaarlijks publiceert de ACM de maximale warmtetarieven. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de kosten van aanschaf van een CV-ketel, maar ook naar de gasprijs. Dit heeft in de periode 2019 tot en met 2021 tot enkele schommelingen in de warmtetarieven geleid. Zo is het vastrechtstarief warmte in 2020 fors gestegen ten gunste van het verbruikstarief.

### 2 Houdt WarmteStad zich aan gestelde kaders, waaronder de maximale warmtetarieven van de ACM en de tariefafspraken met woningcorporaties?

Atriensis projecten heeft de tariefafspraken tussen WarmteStad en de woningcorporaties en de werkelijke doorberekende warmtetarieven nauwkeurig in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat WarmteStad zich aan de tariefafspraken heeft gehouden.

### 3 Hoe verhouden de warmtetarieven van WarmteStad zich tot vergelijkbare warmteleveranciers en/of warmteprojecten in Nederland?

Complicerende factor in de tariefvergelijking waren de grote (technische) verschillen en ontransparante kostenstructuur in de vergeleken projecten. Zowel in tarieven, die vaak niet openbaar worden gepubliceerd, als in de bijdrage aansluitkosten die als projectbijdrage in de koopsom of huurprijs van de woningen is verdisconteerd. Met dit in ogenschouw nemend heeft Atriensis projecten de warmtetarieven van WarmteStad vergeleken met de tarieven van andere warmteleveranciers door de kijken naar de totale warmtekosten bij verbruik van 10, 25 en 40 GJ warmte.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

Voor het Warmtenet Noordwest geldt dat aangesloten huurders bij WarmteStad de laagste warmtekosten hebben ten opzichte van vergeleken warmteleveranciers. De warmtetarieven uit de tariefafspraken tussen WarmteStad en de woningcorporaties is daarbij vergeleken met openbaar gepubliceerde warmtetarieven van andere warmteleveranciers in Nederland.

Voor de WKO-projecten geldt dat huurders van meerkamerappartementen bij WarmteStad relatief veel betalen voor de warmte. Voornaamste oorzaak is dat er geen tariefafspraken tussen WarmteStad en de woningcorporaties zijn gemaakt, waardoor huurders bij WarmteStad meer betalen voor huur van de afleverset en/of het vastrechttarief. Vaak worden deze kosten (gedeeltelijk) afgekocht door de verhuurder. In sommige gevallen is de afleverset zelfs eigendom van de woningcorporatie. Tussen WarmteStad en woningcorporaties zijn deze afspraken niet gemaakt, waardoor huurders hetzelfde betalen als aangesloten kopers.

Voor kopers aangesloten op de WKO-projecten geldt dat WarmteStad in 2019 en 2020 een marktconform tarief rekende voor de geleverde warmte. In 2021 krijgen huurders en kopers 5% korting op het verbruikstarief warmte. Voor huurders wordt het gat ten opzichte van andere warmteleveranciers hierdoor gedeeltelijk gedicht. Voor kopers is WarmteStad hierdoor één van de goedkoopste warmteleveranciers in WKO-projecten geworden.

13  
16

#### 4 Wat is de impact van de nieuwe tariefafspraken voor 2021 tussen WarmteStad en de woningcorporaties in Groningen?

In de oude tariefafspraken was de vaste korting op het afgesproken vastrechttarief gekoppeld aan het maximale tarief van de ACM. Hierdoor steeg het vastrechttarief van WarmteStad in 2020 harder dan beoogd in de tariefafspraken. Om deze sprong te corrigeren en ongewenste stijgingen in de toekomst te voorkomen zijn er nieuwe tariefafspraken gemaakt. In deze nieuwe afspraken wordt het vastrechttarief warmte jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI).

#### 5 Met het oog op de toekomstige uitbreiding van het warmtenet van Groningen: zijn bewoners van Groningen goed af met WarmteStad als warmteleverancier?

WarmteStad heeft als doel om bij te dragen aan een CO<sub>2</sub>-neutrale stad Groningen in 2035. Dit doen zij met de ontwikkeling van duurzame warmtenetten. Voor de ontwikkeling van deze warmtenetten wordt nauw samengewerkt met de Gemeente Groningen en woningcorporaties.

De tariefafspraken tussen WarmteStad en woningcorporaties zijn een voorbeeld van deze samenwerking. Deze tariefafspraken zijn mogelijk doordat de woningcorporatie als woningeigenaar een deel van de vaste kosten voor zijn rekening neemt. Huurders aangesloten op het warmtenet Noordwest profiteren hierdoor van relatief lage warmtekosten ten opzichte van andere landelijk warmteleveranciers.

Voor diverse wijken in Groningen geldt dat een warmtenet het meest aantrekkelijke alternatief is om woningen van het aardgas te halen. De ontwikkeling van het warmtenet in deze wijken is

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

alleen mogelijk door nauwe samenwerking, vertrouwen en onderlinge transparantie. WarmteStad heeft als publieke partij laten zien transparantie over de tarieven te willen geven en de afspraken na te komen. Daarmee is een basis gelegd voor verdere ontwikkeling van het warmtenet.

### Overige aandachtspunten

Atriensis projecten heeft namens de Gemeente Groningen de warmtetarieven van WarmteStad beoordeeld. Daarbij is enkel gekeken of WarmteStad zich aan de tariefafspraken houdt en hoe de warmtetarieven van WarmteStad zich verhouden tot andere warmteleveranciers. Vanwege de complexiteit is daarbij geen rekening gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Bij de beoordeling van de kosten van warmte zijn de warmtetarieven niet los te zien van de Bijdrage Aansluitkosten (BAK) die de woningeigenaar betaalt voor de aansluiting op het warmtenet. De warmtetarieven en de BAK zijn daarbij communicerende vaten; lage warmtetarieven zorgen in de praktijk vaak voor een hoge BAK en vice versa. Door de warmtetarieven te verlagen is het voor de warmteleverancier immers lastiger om investering terug te verdienen.
- Uit deze notitie blijkt dat huurders die zijn aangesloten op het warmtenet van WarmteStad relatief lage warmtekosten hebben ten opzichte van andere grote landelijke warmteleveranciers. Daarbij is uitgegaan van online gepubliceerde warmtetarieven. Evengoed worden ook in andere steden afspraken gemaakt tussen woningcorporaties en warmteleveranciers. Hierdoor profiteert een deel van de huurders in andere steden van gereduceerde warmtetarieven.
- Ook Aedes (brancheorganisatie voor woningcorporaties) heeft in kader van de startmotor aardgasvrije woningen (doelstelling 100.000 woningen versneld van het aardgas af) tariefafspraken gemaakt met de grote warmteleveranciers. Op hoofdlijnen komt het er op neer dat het vastrecht warmte wordt opgesplitst in een huurdersdeel en een eigenaarsdeel. Het eigenaarsdeel bestaat daarbij uit de kosten voor investering en onderhoud van de afleverset. Hierdoor profiteren ook deze huurders van een gereduceerd vastrechtstarief. Voor meer informatie, zie: <https://www.aedes.nl/artikelen/warmtenetten/hoe-is-het-startmotorkader-opgebouwd.html>
- De warmtelevering door verhuurders aan huurwoningen in een blokverwarmingssysteem viel in de periode 2014 tot 2020 onder de warmtewet. De tarieven van WarmteStad zijn op deze warmtewet tarieven gebaseerd. De warmtelevering aan deze huurwoningen met blokverwarming is onder de warmtewet regels in 2018 en 2019 gemigreerd naar WarmteStad. Sinds 2020 geldt voor warmtelevering door verhuurders het besluit servicekosten. Dit betekent dat de woningcorporatie alleen de werkelijke energiekosten in rekening mag brengen. Dat resulteert in de praktijk in (ogenschijnlijk) lagere kosten voor de geleverde warmte voor de huurder bij vergelijkbare complexen. Daar tegenover staan (interne) kosten voor de woningcorporatie, onder andere voor investering, onderhoud en organisatiekosten. Deze kosten zijn vaak niet zichtbaar maar worden uiteindelijk wel via de huurprijs verrekend.

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
Datum 15 maart 2021

## Bijlage 1 Tariefvergelijking

Voor het warmtenet zijn de tarieven vergeleken van de gebouwen VvE Moesstraat/Vindicatstraat en Vensterschool (koop), Polar (huur) en Planetenflats 1 en 5 (huur 1-kamer). Voor de WKO-tarieven zijn de tarieven voor gebouwen Lunettenhof (huur en koop) en Hete Kolen (huur 1-kamer) gebruikt.

De tarieven van WarmteStad zijn onderstaand vergeleken met de maximumtarieven van de ACM en de tariefafspraken met woningcorporaties over de jaren 2019 en 2020.

Tabel: Tarieven WarmteStad kopers (incl. btw), 2019

Kostencomponent	Warmtewet maximum ACM 2019	Korting tarief-afspraken woning	Warmtestad Groningen - Warmtenet	Korting	Warmtestad Groningen - WKO	Korting
<b>Vaste kosten totaal</b>	<b>€ 344,84</b>		<b>€ 265,10</b>	23,1%	<b>€ 734,83</b>	-113,1%
- Vastrecht warmte afnemer	€ 318,95	25%	€ 239,21	25,0%	€ 318,95	0,0%
- Vastrecht koude afnemer	geen opgave				€ 184,73	
- Meetkosten warmte afnemer	€ 25,89	0%	€ 25,89	0,0%	€ 25,89	0,0%
- Afleverset CW4	geen opgave	€ 150	€ 0,00	100,0%	€ 205,26	
<b>Verbruikstarieven</b>						
- Verbruikstarief warmte (Gj)	€ 28,47	15%	€ 24,20	15,0%	€ 28,47	0,0%

Tabel: Tarieven WarmteStad huurders (incl. btw), 2019

Kostencomponent	Warmtewet maximum ACM 2019	Afspraken korting	Warmtestad Groningen - Warmtenet	Korting	Warmtestad Groningen - WKO	Korting
<b>Vaste kosten totaal</b>	<b>€ 715,75</b>		<b>€ 265,10</b>	63,0%	<b>€ 734,83</b>	-2,7%
<b>Vaste kosten totaal, 1 kamer</b>			<b>€ 185,37</b>	74,1%	<b>€ 575,36</b>	19,6%
- Vastrecht warmte afnemer	€ 344,93	25%	€ 239,21	30,6%	€ 318,95	7,5%
- Vastrecht warmte afnemer, 1 kamer	€ 344,93	50%	€ 159,48	53,8%	€ 159,48	53,8%
- Vastrecht koude afnemer	geen opgave				€ 184,73	
- Meetkosten warmte afnemer	€ 25,89		€ 25,89	0,0%	€ 25,89	0,0%
- Afleverset CW4	geen opgave	100%	€ 0,00	100,0%	€ 205,26	
<b>Verbruikstarieven</b>						
- Verbruikstarief warmte (Gj)	€ 28,47	15%	€ 24,20	15,0%	€ 28,47	0,0%

Opdrachtgever Gemeente Groningen  
 Project Tariefverificatie WarmteStad 2021  
 Onderwerp 210315(FH) Tariefverificatie WarmteStad 2021  
 Datum 15 maart 2021

Tabel: Tarieven WarmteStad kopers (incl. btw), 2020

Kostencomponent	Warmtewet maximum ACM 2020	Warmtestad Groningen - Warmtenet	Korting	Warmtestad Groningen - WKO	Korting	
<b>Vaste kosten totaal</b>	<b>€ 858,79</b>	<b>€ 621,99</b>	27,6%	<b>€ 799,59</b>	6,9%	
- Vastrecht warmte afnemer	€ 469,17	€ 469,17	0,0%	€ 469,17	0,0%	25%
- Vastrecht koude afnemer	€ 236,80	n.v.t.		€ 177,60	25,0%	geen opgave
- Meetkosten warmte afnemer	€ 26,63	€ 26,63	0,0%	€ 26,63	0,0%	0%
- Afleverset CW4	€ 126,19	€ 126,19	0,0%	€ 126,19	0,0%	€ 150
<b>Verbruikstarieven</b>						
- Verbruikstarief warmte (GJ)	€ 26,06	€ 22,15	15,0%	€ 26,06	0,0%	15%

Tabel: Tarieven WarmteStad huurders (incl. btw), 2020

Kostencomponent	Warmtewet maximum ACM 2020	Afspraken korting	Warmtestad Groningen - Warmtenet	Korting	Warmtestad Groningen - WKO	Korting
<b>Vaste kosten totaal</b>	<b>€ 858,79</b>		<b>€ 613,51</b>	28,6%	<b>€ 1.034,59</b>	-20,5%
<b>Vaste kosten totaal, 1 kamer</b>			<b>€ 261,63</b>	69,5%	<b>€ 565,42</b>	34,2%
- Vastrecht warmte afnemer	€ 469,17	25%	€ 351,87	25,0%	€ 469,17	0,0%
- Vastrecht warmte afnemer, 1 kamer		50%	€ 235,00	49,9%	€ 235,00	49,9%
- Vastrecht koude afnemer	€ 236,80				€ 177,60	25,0%
- Meetkosten warmte afnemer	€ 26,63		€ 26,63	0,0%	€ 26,63	0,0%
- Afleverset CW4	€ 126,19	100%	€ 0,00	100,0%	€ 126,19	0,0%
<b>Verbruikstarieven</b>						
- Verbruikstarief warmte (GJ)	€ 26,06	15%	€ 22,15	15,0%	€ 26,06	0,0%

16  
 16