# Warmtenet NeVe

## Analyse van de risico's op prijsstijgingen voor huurders




CE Delft

Inhoud

# Warmtenet NeVe

## Analyse van de risico’s op prijsstijgingen voor huurders

Dit rapport is geschreven door:
Jasper Schilling, Laurens Vergroesen, Carlotta Masciandaro (CE Delft), Ivo de Klerk, Jana Suilen (MSG Sustainable Strategies) en Durk Groenveld (Woodwater Legal)

Speciale dank aan Toon Buiting (Thermologica) voor zijn inhoudelijke bijdragen.

Delft, CE Delft, juli 2026

Publicatienummer: 26.250560.110

Opdrachtgever: Gemeente Leidschendam-Voorburg

Alle openbare publicaties van CE Delft zijn verkrijgbaar via www.ce.nl

Meer informatie over de studie is te verkrijgen bij de projectleider Benno Schepers (CE Delft)

**CE Delft** – Committed to the Environment

CE Delft draagt met onafhankelijk onderzoek en advies bij aan een duurzame samenleving. Wij zijn toonaangevend op het gebied van energie, transport en grondstoffen. Met onze kennis van techniek, beleid en economie helpen we overheden, NGO’s en bedrijven structurele veranderingen te realiseren. Al sinds 1978 werken betrokken en kundige medewerkers bij CE Delft om dit waar te maken.

# Inhoud


**Samenvatting** 4
Waarom dit document? 4
Hoe ziet de verwarming er nu en in de toekomst uit? 4
Situatie nu 5
Situatie toekomst 6
Conclusie en advies 7

**1 Inleiding** 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Onderzoeksvragen 10
1.3 Leeswijzer 11

**2 Regulering en waarborgen** 12
2.1 Wettelijke waarborgen 14
2.2 Waarborgen vanuit lokale afspraken 16

**3 Risico op kostenstijgingen (technisch-economisch)** 19
3.1 Kostenopbouw bij het warmtenet 20
3.2 Toekomstige uitbreiding warmtenet en effect van hogere energieprijzen 21
3.3 Resultaten businesscaseanalyse 23

**4 Risico's ten opzichte van gas** 25
4.1 Historische gasprijzen 26
4.2 Verwachtingen voor de toekomst en risicofactoren 27
4.3 Vergelijking risicoprofielen gas en warmte 28

**5 Conclusie en advies** 29
Conclusies 29
Advies 30

**A Businesscaseanalyse** 31

**B Juridische waarborgen** 32

**Literatuur** 39

# Samenvatting

## Waarom dit document?

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt aan een toekomst zonder aardgas voor de De Heuvel/Amstelwijk. Daarvoor is er een plan voor een warmtenet in de wijk (hierna: het grote warmtenet). Dat levert warmte aan gebouwen, zodat er geen aardgas meer nodig is. WoonInvest is bezig met het opknappen van 210 woningen aan de Burgemeester Caan van Necklaan en Burgemeester Velthuijsenlaan (het NeVe-complex). Na de werkzaamheden krijgen deze woningen een aansluiting op een warmtenet (hierna: het kleine warmtenet). De warmte van dit warmtenet wordt de eerste jaren geleverd door InWarmte, vanuit een tijdelijke warmtebron. Het plan is dat het kleine warmtenet in de toekomst opgaat in het grotere warmtenet in de wijk.

Bewoners van het NeVe-complex maken zich zorgen dat de prijs die zij voor de warmte betalen in de toekomst stijgt. De gemeente heeft daarom onderzoekers gevraagd om de risico's te onderzoeken. In dit document staan de uitkomsten. De uitkomsten bespreken bewoners, de gemeente, WoonInvest, InWarmte en de onderzoekers samen.

## Hoe ziet de verwarming er nu en in de toekomst uit?

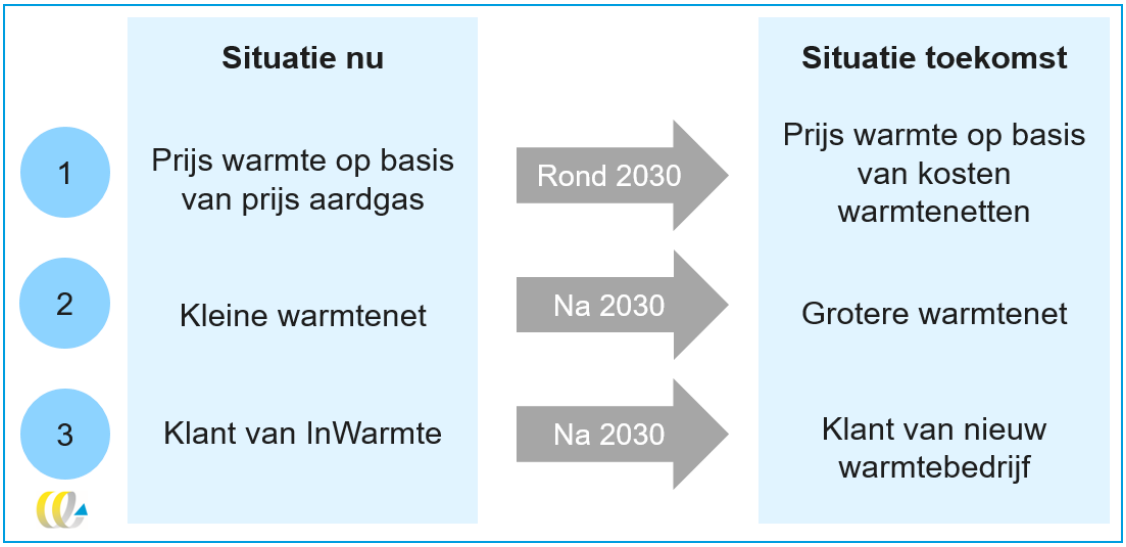
Bewoners krijgen nu een aanbod om over te stappen op het kleine warmtenet. Ze worden dan klant van InWarmte en betalen voor warmte in plaats van voor gas. Door afspraken tussen WoonInvest en InWarmte betalen bewoners vastrecht en een prijs voor de gebruikte warmte. De prijs voor warmte is vastgesteld op 90% van de landelijk maximale prijs. De ACM stelt die landelijk maximale prijs vast op basis van wat gas kost.

In de toekomst veranderen drie belangrijke dingen:

1. De wet verandert, de prijzen worden dan niet meer bepaald op basis van de aardgasprijs. In plaats daarvan worden ze voor kleine warmtenetten, zoals dat van NeVe, landelijk vastgesteld op basis van de kosten van kleine warmtenetten in het algemeen.
2. Het kleine warmtenet gaat over in het grotere warmtenet in de wijk. Het ontwerp daarvoor is nog niet af.
3. Als het kleine warmtenet overgaat in het grotere warmtenet, draagt InWarmte het warmtenet over aan een nieuw warmtebedrijf.

In Figuur 1 zijn de drie veranderingen te zien, met een schatting van wanneer ze gebeuren.

Figuur 1 – De huidige en toekomstige situatie voor de bewoners aangesloten op het warmtenet van InWarmte




Voor de situatie nu en de situatie in de toekomst hebben wij in dit rapport uitgezocht welke risico's bewoners lopen en welke bescherming zij hebben.

# Situatie nu

In Tabel 1 staat aangegeven hoe wij oordelen over de kosten voor bewoners en de zekerheden die zij hebben in de huidige situatie.

Tabel 1 – Opsomming van de voordelen voor de energierekening van de bewoners

| **Positief** |
|---|
| Hoogte van landelijk maximale prijzen wettelijk vastgelegd. |
| Prijzen lager dan landelijk maximale prijs, want WoonInvest draagt bij aan kosten van bewoners. |
| Als gas duurder wordt, stijgen de prijzen iets minder dan de kosten van het gebruik van gas. |
| Regels voor bewoners zijn vastgelegd in het contract en tarievenblad. |

## Welke risico's lopen bewoners nu?

Bewoners van het NeVe-complex krijgen in de huidige situatie met het warmtenet iets minder te maken met prijsschommelingen dan wanneer zij gas zouden gebruiken.
De prijzen voor hen zijn lager dan de landelijke maximale prijzen, het wettelijk maximum. WoonInvest betaalt een deel van de vaste kosten. De variabele kosten zijn 90% van het wettelijk maximum. In de komende jaren stijgt dat maximum als de gasprijzen stijgen.

Bewoners zijn dan duurder uit, maar wat minder dan wanneer zij aardgas zouden gebruiken.

## Welke bescherming hebben bewoners nu?

Bewoners worden op verschillende manieren beschermd tegen te hoge prijzen:

- **Door de wet.** Er is een maximale prijs die een warmtebedrijf in rekening mag brengen. Dat wordt landelijk bepaald op basis van de kosten van verwarmen met gas.
- **Door lokale afspraken.** InWarmte en WoonInvest hebben afspraken gemaakt, waardoor de prijzen voor bewoners lager zijn dan de landelijk maximale prijs. Deze afspraken gelden voor een periode van 30 jaar.

# Situatie toekomst

In Tabel 2 staat aangegeven hoe wij oordelen over de kosten voor bewoners en de zekerheden die zij hebben in de situatie in de toekomst.

Tabel 2 – Onzeker en positieve aandachtspunten voor de toekomstige situatie voor de bewoners

| Onzeker | Positief |
|---|---|
| Onduidelijk welke regels er vanuit de Rijksoverheid komen over nieuwe systeem voor maximale prijzen (kostengebaseerd). En welke gevolgen dit heeft voor NeVe. | Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de overgang naar het nieuwe systeem. |
| Onduidelijk hoe de bestaande contracten overgaan naar een nieuw warmtebedrijf. | Grotere warmtenet heeft lagere kosten per woning dan kleine warmtenet. |
| | Stijging energieprijzen heeft klein effect op kosten warmtenet. |

## Welke risico's lopen bewoners in de toekomst?

In de toekomst worden de prijzen gebaseerd op de landelijke kosten van kleine warmtenetten. De prijzen stijgen als de kosten van warmtenetten in het algemeen stijgen. Als de kosten van het NeVe-warmtenet stijgen, leidt dat niet direct tot hogere prijzen voor bewoners. Het is wel belangrijk voor de toekomst van het warmtenet. Er zijn vier belangrijke situaties om naar te kijken:

1. **Als de energieprijzen stijgen**, stijgen ook de kosten van het warmtenet, maar veel minder dan bij gas. Dit komt doordat een groot deel van de kosten in de aanleg van het warmtenet zit en minder in het energiegebruik. Een stijging van de gasprijs met 60% leidt tot ongeveer 2% stijging van de 'onrendabele top' van het kleine warmtenet. De onrendabele top is het deel van de kosten dat niet kan worden terugverdiend via de huidige bijdragen van WoonInvest en de huurders.

2. **Als het warmtenet wordt uitgebreid en genoeg mensen aansluiten**, dalen de kosten van het warmtenet. Het grote warmtenet is per woning goedkoper dan het kleine warmtenet.
3. **Als het warmtenet wordt uitgebreid en niet genoeg mensen aansluiten**, kunnen de kosten van het warmtenet stijgen.
4. **Als de uitbreiding niet doorgaat**, kunnen de kosten ook stijgen. De tijdelijke warmtevoorziening voor het kleine warmtenet moet dan namelijk vervangen worden door een blijvende warmtevoorziening.

Het grootste risico op stijgingen in de kosten van het warmtenet is er in Situatie 4. Dit is vooral een risico voor InWarmte, niet voor bewoners.

### Welke bescherming hebben bewoners in de toekomst?

In de toekomst hebben bewoners in principe dezelfde bescherming als nu. Niet alles is al duidelijk. Er zijn twee belangrijke aandachtspunten:

1. **De nieuwe prijzen:** In de toekomst worden de maximale prijzen voor warmte gebaseerd op de landelijke kosten van kleine warmtenetten. Hoe de maximale prijzen er precies uitzien, wordt de komende jaren landelijk uitgewerkt. Het is nog niet duidelijk wat de nieuwe maximale prijzen precies betekenen voor de bewoners. Deze onzekerheid wordt versterkt doordat de afspraak tussen WoonInvest en InWarmte niet voor bewoners is in te zien.
2. **De overdracht van het warmtenet:** Het is de bedoeling dat het warmtenet op termijn wordt overgedragen aan een nieuw warmtebedrijf. Het is niet duidelijk vastgelegd wat dat betekent voor de huidige prijsafspraken. Ook op dit punt wordt de onzekerheid versterkt doordat de afspraak niet voor bewoners is in te zien.

## Conclusie en advies

Bewoners van het NeVe-complex zijn nu over het algemeen goed beschermd tegen stijgende energieprijzen door de huidige afspraken over warmte. Voor de toekomst zijn er nog wel onzekerheden. De belangrijkste vraag is wat de nieuwe maximale prijzen gaan betekenen voor de bestaande contracten. Ook is het nog niet duidelijk wat er gebeurt met de afspraken als het warmtenet wordt overgenomen. Wij verwachten dat vooral het niet doorgaan van een groter warmtenet kan leiden tot hogere kosten. Deze kosten komen niet direct bij de huurders terecht via hogere prijzen. Ze zijn wel een risico voor InWarmte en voor de toekomst van het warmtenet.

InWarmte en de gemeente Leidschendam-Voorburg kunnen deze onzekerheden verminderen:

- InWarmte kan (beoogde) klanten beter informeren over de afspraken. Het gaat dan vooral om afspraken over de overgang naar het grotere warmtenet en een mogelijke overname. Ook zou InWarmte duidelijker kunnen maken welke prijs-afspraken er zijn met WoonInvest. Dit kan bijvoorbeeld door deze afspraken toe te voegen aan het leveringscontract en een aanvullende toelichting op het jaarlijkse tarievenblad op te nemen.
- De gemeente kan onderzoeken of een garantiefonds nodig is. Als het grote warmtenet niet doorgaat, moet de tijdelijke warmtebron vervangen worden door een blijvende. Het garantiefonds kan helpen om (een deel van) die kosten te dekken.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt in de wijk De Heuvel/Amstelwijk aan een aardgasvrije warmtevoorziening. In 2024 is hiervoor een wijkuitvoeringsplan opgesteld waarin staat aangegeven dat een warmtenet de meest geschikte manier is om een groot deel van De Heuvel/Amstelwijk te verwarmen. Woningcorporatie WoonInvest heeft deze ontwikkelingen meegenomen bij de renovatie van 210 woningen aan de Burgemeester Caan van Necklaan/Burgemeester Velthuijsenlaan (hierna: het NeVe-complex). Bij de renovatie worden de woningen geïsoleerd tot het energielabel A+, wat het energieverbruik verlaagt. Daarnaast worden de woningen aangesloten op een tijdelijke warmtevoorziening totdat ze overgaan op het warmtenet. Het gaat hierbij om een hybride warmtepomp, die gas en elektriciteit gebruikt om de benodigde warmte te maken. Die tijdelijke warmte-voorziening wordt beheerd door InWarmte.

Ruimt 70% van de bewoners van het NeVe-complex is akkoord gegaan met de renovatie, die inmiddels is gestart. Bewoners hebben een leveringsovereenkomst ontvangen van InWarmte, zij hebben vragen over de warmtelevering en zijn bezorgd over het warmtenet, met name het risico op prijsstijgingen in de toekomst. Een aantal bewoners wil daarom het contract met InWarmte niet tekenen. Ze geven via de bewonerscommissie en een opgerichte actiegroep, aan dat ze onvoldoende vertrouwen hebben in de gemaakte afspraken en vragen de gemeente om een vorm van garanties.

De gemeente heeft aan onderzoekers van CE Delft, MSG Sustainable Strategies, WoodWater Legal en Thermologica gevraagd om onderzoek te doen naar de risico’s op prijsstijgingen. Dit rapport bevat de uitkomsten van dat onderzoek. Hij dient als basis voor een expertgesprek tussen de gemeente, bewonerscommissie en actiegroep, WoonInvest, InWarmte en de onderzoekers.

## 1.2 Onderzoeksvragen

De gemeente en de bewonerscommissie hebben in gesprek de volgende vragen opgesteld voor het onderzoek:

1. Hoe groot is het risico op excessieve prijsstijgingen?
   a. Hoe worden warmtetarieven bepaald onder de nieuwe Warmtewet?
   b. Welke kostencomponenten zitten in de warmteprijs, hoe variabel zijn deze?
   c. Hoe kunnen de prijzen zich in de toekomst gaan ontwikkelen? *(met een boven- en ondergrens van de prijsontwikkeling.)*
   d. Welke risicofactoren beïnvloeden de prijsontwikkeling?
   e. Welke verschillen kunnen er optreden in prijsontwikkeling wanneer de Tijdelijke Warmtecentrale (TWC) en het beoogde warmtenet afzonderlijk worden beoordeeld?
   f. Waar zijn de risico's op prijsstijgingen belegd volgens de tariefafspraken voor warmte?
2. Hoe verhouden de risicoprofielen van warmte en gas zich tot elkaar?
   a. Hoe hebben gasprijzen zich historisch ontwikkeld en wat zijn de verwachtingen voor de (nabije) toekomst?
   b. Welke risicofactoren beïnvloeden toekomstige gasprijzen (geopolitiek, schaarste, belastingen)?
3. Welke regulering geldt er op warmteprijzen?
   a. Welke wettelijke waarborgen bestaan er nu en onder de nieuwe Wcw?
   b. Hoe werkt de prijsregulering en welke bescherming biedt deze aan afnemers?

We hebben deze vragen en de situatie besproken met de bewoners, de gemeente, en InWarmte. Het onderzoek om de vragen te beantwoorden bestaat uit twee blokken:

1. Een **juridische analyse** van de wetgeving, afspraken en contracten. Deze laat zien welke zekerheden bewoners hebben dat een kostenstijging van het warmtenet niet leidt tot een prijsstijging voor hen.
2. Een **financiële analyse** van het warmtenet. Deze laat zien wat de verwachte kosten van het warmtenet zijn en wat de risico's zijn dat die kosten stijgen in verschillende situaties.

## 1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken bespreken we de bevindingen in meer detail:

- Hoofdstuk 2 gaat over regulering en waarborgen. Het beschrijft welke wetgeving er nu en in de toekomst is en wat die voor bewoners betekent. Het beschrijft ook welke aanvullende afspraken er zijn en welke zekerheden die geven. Daarmee beantwoordt het hoofdstuk Onderzoeksvragen 1a, 1f, 3a en 3b.
- Hoofdstuk 3 gaat over het risico op kostenstijgingen bij het warmtenet.
  Het beschrijft hoe de kosten van het warmtenet zijn opgebouwd en hoe de kosten zich kunnen ontwikkelen in verschillende scenario's. Daarmee beantwoordt het hoofdstuk Onderzoeksvragen 1b, 1c en 1e.
- Hoofdstuk 4 vergelijkt de risico's van het warmtenet met die bij gas. Het beschrijft hoe de gasprijzen zich in het verleden hebben ontwikkeld, wat de verwachtingen voor de toekomst zijn en hoe dat hetzelfde is of verschilt van het warmtenet. Daarmee beantwoordt het hoofdstuk Onderzoeksvragen 1d, 2a en 2b.
- Hoofdstuk 5 vat de bevindingen samen tot een set conclusies over de risico's voor bewoners en doet aanbevelingen.

# 2 Regulering en waarborgen

**Beknopt antwoord op de onderzoeksvragen**

**1a. Hoe worden warmtetarieven bepaald onder de nieuwe Warmtewet?**

Onder de nieuwe warmtewet (Wcw) blijft het systeem in de eerste jaren min of meer gelijk. Na 2-4 jaar is er een overgang naar kostengebaseerde tarieven. Het maximale tarief wordt gebaseerd op de (efficiënte) kosten van warmtenetten en een redelijk rendement. Voor grootschalige warmtenetten (meer dan 1.500 aansluitingen) geldt dit per net: een warmtenet met hoge kosten heeft dan hoge tarieven en omgekeerd.
Voor kleinschalige warmtenetten zoals het NeVe-complex, komt er in plaats daarvan een landelijk referentietarief, gebaseerd op de kosten van alle kleinschalige warmtenetten. De precieze regels hiervoor zijn er nog niet. Die worden in de overgangsperiode uitgewerkt.

**1f. Waar zijn de risico's op prijsstijgingen belegd volgens de tariefafspraken voor warmte?**
De tariefafspraken geven een korting op de maximumtarieven. Als deze maximumtarieven stijgen, stijgt het warmtetarief voor bewoners mee. Op dit moment zijn de maximumtarieven gekoppeld aan de gasprijs: als de gasprijs stijgt, stijgen ook de tarieven voor warmte. Dat risico ligt bij bewoners, de risico's op andere prijsstijgingen niet.
In de toekomst worden de maximumtarieven voor kleinschalige warmtenetten landelijk vastgesteld op basis van de kosten van het segment als geheel. Stijgende of dalende kosten van het NeVe-warmtenet werken daardoor niet direct door in de tarieven voor bewoners. Stijgende of dalende kosten van kleinschalige warmtenetten als geheel werken wel door. Bewoners dragen dus het risico op prijsontwikkelingen die het hele segment raken, maar niet het risico op kostenstijgingen die specifiek zijn voor het NeVe-warmtenet.
Voor de risico's op prijsstijgingen die niet bij bewoners liggen, geldt dat er op dit moment geen afspraken zijn waardoor de gemeente of WoonInvest deze risico's op zich zouden nemen. Dit betekent dat de risico's in principe bij InWarmte liggen.

**3a. Welke wettelijke waarborgen bestaan er nu en onder de nieuwe Wcw?**
Er zijn maximumtarieven voor warmte. Die zijn nu gebaseerd op een aardgasreferentie en in de toekomst kostengebaseerd (zie het vorige antwoord). Er komt een tarieflimiet die voorkomt dat tarieven onaanvaardbaar hoog worden. Voor kleinschalige warmtenetten is deze waarschijnlijk niet van toepassing, omdat er een landelijk referentietarief geldt.

**3b. Hoe werkt de prijsregulering en welke bescherming biedt deze aan afnemers?**
Op dit moment stelt de Autoriteit Consument en Markt (ACM) jaarlijks maximumtarieven vast, warmtebedrijven moeten zich daaraan houden. De ACM houdt daar toezicht op,.in de toekomst blijft de ACM dit doen. Voor grootschalige warmtenetten worden de maximumtarieven dan per warmtenet bepaald. Voor kleinschalige warmtenetten komt er een landelijk referentietarief.

De risico's voor bewoners op prijsstijgingen hangen mede af van de juridische waarborgen waarover zij beschikken. In dit hoofdstuk bespreken we de wettelijke kaders, de lokaal gemaakte afspraken en de zekerheden die deze bewoners wel en niet bieden.

Tabel 3 geeft een samenvatting van de belangrijkste waarborgen voor bewoners rond mogelijke prijsstijgingen. Deze waarborgen laten een aantal onzekerheden open die van belang zijn voor de risico's voor bewoners:

- Er zijn op dit moment nog geen duidelijke afspraken over hoe omgegaan wordt met een eventuele stijging van de tarieven bij de overgang naar kostengebaseerde tarieven. Er komt wel een tarieflimiet, maar deze dekt alleen onaanvaardbaar hoge kosten. Wat onaanvaardbaar is wordt landelijk vastgesteld. Individuele huurders kunnen hier anders over denken.
- Het is niet duidelijk wat een toekomstige overdracht van het warmtenet aan een nieuw warmtebedrijf zou betekenen voor de tariefafspraken.

Tabel 3 - Samenvatting van de belangrijkste juridische waarborgen voor bewoners van het NeVe-complex rond prijsstijgingen

| # | Waarborg | Grondslag |
|---|---|---|
| 1 | Gebruikers betalen nu niet meer dan ze voor een aardgasreferentie zouden betalen. | Warmtewet, Wet collectieve warmte |
| 2 | Gebruikers betalen straks kostengebaseerde tarieven. Voor kleinschalige warmtenetten worden deze landelijk vastgesteld op basis van de kosten van het segment. | Wet collectieve warmte |
| 3 | De overgang naar kostengebaseerde tarieven vindt alleen plaats als de relatieve betaalbaarheid voor gebruikers landelijk voldoende geborgd is. | Toezegging kabinet |
| 4 | Door een tarieflimiet kunnen kostengebaseerde tarieven niet onaanvaardbaar hoog worden. 'Onaanvaardbaar' is daarbij nog niet gedefinieerd. | Wet collectieve warmte |
| 5 | De tarieven zijn door een korting gunstig ten opzichte van de maximumtarieven. De tarieven worden geïndexeerd op basis van de maximumtarieven. | Leveringsovereenkomst/Tarievenblad |

Hierna lichten we wettelijke waarborgen en de waarborgen vanuit lokale afspraken nader toe. Een uitgebreidere bespreking van de wetgeving, contracten en afspraken is opgenomen in Bijlage B.

## 2.1 Wettelijke waarborgen

De wetgeving rond warmtenetten is aan het veranderen. Op dit moment reguleert de **Warmtewet** de levering van warmte. Daarin stelt de ACM jaarlijks maximumtarieven vast op basis van het 'niet meer dan anders'-principe (nmda-principe): gebruikers betalen gemiddeld genomen niet meer voor warmte dan wanneer ze een gasaansluiting hadden. Dit biedt bescherming tegen te hoge tarieven, maar als de gasprijs sterk stijgt kunnen de maximale warmtetarieven meestijgen, zoals de afgelopen jaren het geval was.

Er is al langer discussie over het nmda-principe en de vraag of de hoogte van de maximumtarieven klopt. Zo betalen huurders die aardgas gebruiken niet (direct) voor het onderhoud en de vervanging van hun cv-ketel. Dit zijn kosten die de verhuurder betaalt. Deze kosten tellen wel mee voor de maximumtarieven voor warmte, die aan de huurder gevraagd kunnen worden. Ook kunnen gebruikers van aardgas bijvoorbeeld wisselen van energieleverancier en daarbij kiezen voor de op dat moment voordeligste prijs en cashback-bonussen. Gebruikers van een warmtenet kunnen dit niet. De **Wet collectieve warmte** (Wcw) vervangt per 1 januari 2027 de huidige Warmtewet. De Wcw geeft gemeenten een stevigere regierol en verbetert de bescherming van consumenten via een nieuwe tariefregulering. Tegelijkertijd treedt de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) in werking, die gemeenten de bevoegdheid geeft om te bepalen waar en wanneer aardgas wordt uitgefaseerd.

De relevantste verandering vanuit de Wcw is dat de koppeling met de gasprijs wordt losgelaten en plaatsmaakt voor een kostengebaseerde tariefsystematiek. Voor grootschalige warmtenetten (meer dan 1.500 aansluitingen) worden de tarieven per net vastgesteld. Voor kleinschalige warmtenetten komt er een landelijk referentietarief dat gebaseerd is op de kosten van het segment als geheel. Bij de huidige plannen blijft het NeVe-warmtenet kleinschalig. De tarieven voor het NeVe-warmtenet worden daardoor niet bepaald door de specifieke kosten van dat warmtenet, maar door een sectorgemiddelde (zie ook Bijlage B). De invoering hiervan verloopt in drie fasen: eerst een correctie van de gasreferentie (Fase 1), dan de overstap naar kostengebaseerde tarieven (Fase 2), en ten slotte een verdere verfijning voor grote warmtesystemen (Fase 3).

De overgang op kostengebaseerde tarieven betekent dat er verschillen kunnen ontstaan tussen de tarieven van grootschalige warmtenetten. De verwachting dat is dat ze voor sommige warmtenetten tot hogere tarieven zullen leiden en voor andere tot lagere (zie bijvoorbeeld (CE Delft, 2025)). Voor kleinschalige warmtenetten ontstaan deze verschillen niet vanwege het landelijke referentietarief, maar is het ook niet duidelijk hoe de hoogte hiervan zich zal verhouden tot de huidige maximumtarieven.

De Wcw biedt de volgende wettelijke waarborgen:

- De kostengebaseerde tariefregulering zorgt ervoor dat de maximumtarieven gebaseerd zijn op de kosten van warmtelevering en een redelijk rendement, dit beschermt tegen onredelijke winsten. Omdat er voor kleinschalige warmtenetten een landelijk referentietarief komt, reflecteren de maximumtarieven niet direct de kosten van het specifieke warmtenet. Dat biedt extra bescherming als de kosten van het NeVe-warmtenet bovengemiddeld uitvallen, maar het biedt geen bescherming als de kosten van het segment als geheel stijgen.
- De Tweede en Eerste Kamer krijgen vooraf zeggenschap over de overstap naar Fase 2.
- Het kabinet heeft toegezegd alleen over te stappen naar kostengebaseerde tarieven als de relatieve betaalbaarheid voor gebruikers landelijk voldoende geborgd is.
- Er komt een tarieflimiet die voorkomt dat sommige warmteverbruikers te maken krijgen met onaanvaardbaar hoge tarieven vergeleken met andere gebruikers. De kosten worden via een vereveningsfonds gespreid over alle warmteverbruikers. De tarieflimiet beschermt echter alleen tegen *onaanvaardbaar* hoge tarieven; ‘aanvaardbaar’ hogere tarieven dan gemiddeld zullen toegestaan zijn. Waar de grens komt, is op dit moment niet duidelijk. Het lijkt nu onwaarschijnlijk dat de tarieflimiet van belang zal zijn voor kleinschalige warmtenetten.

Ondanks deze waarborgen blijft er onzekerheid over de overgang naar kostengebaseerde tarieven. Hoe de tarieven er precies uit gaan zien, is nog niet duidelijk. Vooral is nog onzeker of de tarieven hoger of lager worden dan nu. Dit hangt af van de uitwerking door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. De uitwerking van deze nieuwe tariefregels duurt naar verwachting minstens twee jaar.

Bij deze wettelijke waarborgen is het belangrijk om te beseffen dat er naar de betaalbaarheid voor groepen gebruikers gekeken wordt. Binnen die groepen kan de betaalbaarheid voor individuele gebruikers verschillen, bijvoorbeeld door verschillen in stookgedrag en de specifieke kenmerken van de woning.

## 2.2 Waarborgen vanuit lokale afspraken

Naast de wettelijke waarborgen zijn er lokale afspraken die extra bescherming bieden. Het gaat om de contracten tussen InWarmte en de gebruikers en om de afspraken tussen InWarmte en de gemeente.

### Contracten met gebruikers/bewoners

De leveringsovereenkomst bepaald samen met het Tarievenblad de tarieven die gebruikers betalen. Tabel 4 geeft een overzicht van de tarieven, wat de wettelijke maxima zijn van deze tarieven en hoe deze kosten zijn verdeeld volgens het tarievenblad. Omdat het aanbod aan huurders gebaseerd was op de maximumtarieven van 2025 is in dit overzicht het maximumtarief 2025 van het ACM weergegeven (ACM, n.d.).

Tabel 4 – Verdeling van kosten tussen onderdelen, inclusief de verdeling tussen WoonInvest en huurders

| Onderdeel | Maximum ACM (d.d. 2025) | Tarieven InWarmte | Bijdrage WoonInvest | Kosten huurder |
|---|---|---|---|---|
| BAK | N.v.t. | Onbekend | Volledige bedrag | - |
| Vastrecht warmte | N.v.t. | € 577,48 | € 277,48 | **€ 300,00** |
| Huur afleverset | € 150,49 | € 150,49 | € 150,49 | **-** |
| Meettarief | € 32,80 | € 32,80 | € 32,80 | **-** |
| Variabele kosten | € 43,79 per GJ | € 39,41 per GJ | - | **€ 39,41 per GJ** |

De variabele kosten voor de huurders liggen op 90% van de maximumtarieven van het ACM. De tarieven worden jaarlijks door InWarmte geïndexeerd op basis van de jaarlijks vastgestelde ACM-maximumtarieven.

Voor de bewoners is het van belang dat uit de leveringsovereenkomst (Artikel 3.1) expliciet volgt dat WoonInvest en InWarmte een afspraak hebben gemaakt over de warmtetarieven voor een periode van 30 jaar. Dit wordt ook in het Tarievenblad (2025) vermeld. Volgens Artikel 3.1 is de bewoner bij ondertekening van de leveringsovereenkomst ‘op de hoogte’ van deze tariefafspraak. De tariefafspraken zijn echter niet openbaar.

Dit contract mag in principe worden gezien als een tariefgarantie, die InWarmte niet zomaar kan wijzigen. Als bewoner teken je dat je 'op de hoogte' bent van een specifiek tarief voor 30 jaar. Daarom mag je verwachten dat dit tarief blijft gelden. Dit wordt versterkt doordat de bewoner een consument is. Bij overeenkomsten tussen een professionele partij en een consument weegt de bescherming van het gerechtvaardigd vertrouwen van een consument zwaarder.

Het blijft echter nog wel onduidelijk hoe de contractuele tariefafspraak voor 30 jaar zich verhoudt tot:

1. De nieuwe tariefregulering onder de Wcw, vooral hoe deze afspraak gaat werken bij de invoering van de kostengebaseerde tariefregulering in Fase 2.
2. Een eventuele overgang naar een ander warmtebedrijf.

Deze toekomstige factoren maken de contractuele tariefafspraak voor 30 jaar naar onze mening veel minder hard. Om deze onzekerheid weg te nemen zouden WoonInvest en InWarmte, ten aanzien van de hiervoor genoemde punten, meer transparantie kunnen bieden door inzage te geven in de tariefafspraak, de tariefafspraak als addendum toe te voegen aan de leveringsovereenkomst en een aanvullende toelichting op het jaarlijkse tarievenblad op te nemen.

Ook de algemene voorwaarden bij de leveringsovereenkomst bevatten een aantal aandachtspunten:

1. InWarmte kan volgens de algemene voorwaarden (Artikel 23) tarieven eenzijdig wijzigen en ACM-besluiten over de maximumtarieven werken automatisch door. Dit is een gangbare clausule voor warmtenetten. Hierbij geldt dat InWarmte zich zal moeten houden aan de door de ACM vastgestelde maximumtarieven. Mocht InWarmte dit artikel gebruiken als reden om tarieven te verhogen boven wat in de leveringsovereenkomst staat, dan kan de gebruiker/bewoner dit beding aanvechten als onredelijk bezwarend. Ook hier is van belang op te merken dat de voorwaarden op dit punt niet expliciet duidelijk maken wat er gebeurt als de ACM-tariefsystematiek verandert in kostengebaseerde tarieven.
2. De bewoner kan de overeenkomst volgens de algemene voorwaarden niet opzeggen (behalve bij verkoop of beëindiging van de huur) en heeft geen uitstapmogelijkheid bij tariefstijgingen. De wet geeft bewoners op dit punt echter bescherming die verder gaat dan de algemene voorwaarden. Onder de huidige Warmtewet kan een verbruiker de leveringsovereenkomst te allen tijde opzeggen; het warmtebedrijf kan dit alleen weigeren als het technisch onmogelijk is of leidt tot aanzienlijk blijvend nadeel voor een andere verbruiker. Onder de aankomende Wcw vervalt dit expliciete opzegrecht. Wel krijgt de verbruiker het recht om de leveringsovereenkomst zonder opgaaf van redenen of kosten te ontbinden wanneer het warmtebedrijf de overeenkomst wijzigt, tenzij de wijziging voortvloeit uit een wettelijke verplichting.
3. De bewoner verleent bij voorbaat toestemming voor overdracht van de overeenkomst aan een toekomstig warmtebedrijf zonder dat duidelijk is onder welke voorwaarden dit warmtebedrijf gebonden is aan de tariefafspraken.

## Afspraken tussen InWarmte en de gemeente

InWarmte en de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben in 2024 een intentieovereenkomst getekend. Hierin hebben de gemeente en InWarmte uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de tijdelijke warmteoplossing. De afspraken uit de intentieovereenkomst zijn niet bindend. Deze overeenkomst biedt bewoners daarmee geen directe waarborgen.

Een gedetailleerde bespreking van de wetgeving, de contracten en de afspraken is te vinden in Bijlage B.

# 3 Risico op kosten-stijgingen (technisch-economisch)

**Beknopt antwoord op de onderzoeksvragen**

**1b. Welke kostencomponenten zitten in de warmteprijs, hoe variabel zijn deze?**
Een warmtenet wordt betaald vanuit uit verschillende kostencomponenten. De eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK), jaarlijkse vaste kosten (vastrecht, huur afleverset en meetkosten) en de variabele kosten (een prijs per GJ). Huurders van het NeVe-complex betalen een deel van de vaste kosten (maximaal € 300 per jaar) en de variabele kosten (€ 39,41 per GJ inclusief btw). De variabele kosten zijn vastgesteld op 90% van het ACM-tarief. De ACM stelt het maximumtarief voor variabele kosten vast door te kijken naar het gemiddelde van de verwachte gasprijs in drie verschillende maanden in het jaar. Hier wordt de energiebelasting bij opgeteld om het maximale tarief per GJ te berekenen. Hiermee is de kostenopbouw gelijk aan het variabele deel van de gasrekening. Doordat er over een geheel jaar wordt gekeken, schommelt het variabele tarief voor warmte veel minder hard dan de gasprijzen bij een variabel contract.

**1c. Hoe kunnen de prijzen zich in de toekomst gaan ontwikkelen? *(met een boven- en ondergrens van de prijsontwikkeling)***
Op de korte termijn is het warmtenet nog niet uitgebreid en zijn de kostengebaseerde tarieven (zie Hoofdstuk 2) nog niet ingegaan. De tarieven voor het warmtenet volgen dan de landelijke maximumtarieven, die dan nog gebaseerd zijn op de kosten van verwarmen met aardgas. De verwachting is dat de aardgasprijs in de komende jaren door nationaal en Europees beleid stijgt met 13%. De bandbreedte voor die stijging is 3-33%. Dit is gebaseerd op aankomend beleid. Hiernaast is de gasprijs gevoelig voor geopolitieke spanningen. Het is niet te voorspellen hoe de gasprijzen hierdoor worden beïnvloed op de langere termijn. In Hoofdstuk 4 staat meer hierover.

Op de lange termijn zijn de kostengebaseerde tarieven ingegaan. De regels voor deze tarieven zijn nog niet uitgewerkt, dus we kunnen nog geen tarieven berekenen. Onder het landelijke referentietarief voor kleinschalige warmtenetten geldt niet dat hogere kosten van dit specifieke warmtenet direct tot hogere tarieven voor bewoners leiden. De tarieven hangen af van de kosten van het segment als geheel. Of de tarieven hoger of lager worden dan nu is daardoor moeilijk te voorspellen.

**1e. Welke verschillen kunnen er optreden in prijsontwikkeling wanneer de Tijdelijke Warmtecentrale (TWC) en het beoogde warmtenet afzonderlijk worden beoordeeld?**
De uitbreiding naar het beoogde warmtenet heeft een kostenverlagend effect. Voor zowel de TWC als het beoogde warmtenet hebben hogere energiekosten en stijgende investeringskosten een beperkt effect op de businesscase. Het risico dat er minder woningen op het warmtenet worden aangesloten dan verwacht, maakt de businesscase minder aantrekkelijk.

Exacte prijsverschillen zijn niet te geven doordat het beoogde warmtenet pas ontwikkeld wordt wanneer de nieuwe kostengebaseerde tarieven in werking zullen zijn getreden. Wij zien dat de businesscase bij uitbreiding van het warmtenet gunstiger is dan voor enkel het huidige net voor het NeVe-complex. De gevolgen van stijgen van energieprijzen hebben een beperkt effect op de businesscase. Een stijging van de marktprijs voor aardgas van 60% leidt tot een stijging in de onrendabele top van maximaal 2%. Wanneer er sprake is van een stijging in de onrendabele top wil dit nog niet zeggen dat deze kosten ook worden doorbelast op de bewoners van het NeVe-complex.

Dit hoofdstuk behandelt het risico op kostenstijgingen van het warmtenet. Zoals het vorige hoofdstuk liet zien, gaan warmtenetten op termijn over op kostengebaseerde tarieven. Bij een landelijk referentietarief voor kleinschalige warmtenetten leiden hogere kosten van het NeVe-warmtenet niet automatisch tot hogere tarieven voor bewoners. De hoogte van de kosten is wel van belang voor de toekomst van het warmtenet. In dit hoofdstuk onderzoeken we daarom de toekomstige businesscase.

Eerst zetten we de kostenopbouw van de warmteprijs uiteen. Vervolgens gaan we in op toekomstige ontwikkelingen van het warmtenet en welke bijbehorende scenario's daarvoor zijn uitgewerkt om te analyseren. Daarna worden de resultaten van deze analyse gepresenteerd. Het hoofdstuk sluit af met de implicaties voor de deelnemers en bijbehorende risico's.

## 3.1 Kostenopbouw bij het warmtenet

De kosten voor het realiseren en beheren van een warmtenet zijn opgebouwd uit een aantal componenten: de realisatie van de warmtebron, leidingen om de warmte naar de afnemers toe te brengen, een afleverset die in de woning wordt geplaatst, de kosten voor het opwekken van de warmte, de pompenergie om warmte in de woningen te krijgen en bijkomende kosten voor service en onderhoud. De grootste kostenpost voor het realiseren van een warmtenet zit in de aanleg van de leidingen.

Een warmtebedrijf wil een businesscase vormen waarmee zij door middel van drie componenten deze aanlegkosten kan terugverdienen en haar bedrijfsvoering kan uitvoeren. Het gaat hierbij om:

1. Eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK).
2. Jaarlijkse vaste kosten (vastrecht, huur afleverset en meetkosten).
3. De variabele kosten (een prijs per GJ).

Voor de jaarlijkse vaste kosten en de variabele kosten zijn op basis van de warmtewet maximumtarieven vastgesteld door de ACM. Tabel 4 toont hoe deze kosten zijn verdeeld volgens het tarievenblad van InWarmte.

Een specifieke vraag in dit onderzoek is hoe de ACM de variabele kosten bepaald.
De variabele kosten voor warmte bestaan uit twee onderdelen: de gasprijs en de energiebelasting op gas. Dit is gelijk aan de wijze waarop de variabele delen van je gasrekening zijn opgebouwd. De gasprijs wordt vastgesteld door op drie momenten in achtereenvolgende maanden (september, oktober en november) de gasprijs van alle gasleveranciers te peilen. Per peilmoment wordt het gemiddelde genomen, om vervolgens het gemiddelde van de drie momenten als uiteindelijke gasprijs te krijgen. Door op drie momenten te kijken wordt het effect van prijsschommelingen door het jaar kleiner.
De opbouw en de prijsontwikkelingen van de consumentenprijs voor gas en het variabele tarief zijn verder gelijk.

## 3.2 Toekomstige uitbreiding warmtenet en effect van hogere energieprijzen

Wij voorzien twee elementen die ertoe kunnen leiden dat een warmtebedrijf meer kosten moet maken voor het warmtenet bij het Neve-complex:

1. De energiekosten stijgen in de markt, waardoor de kosten voor de levering van warmte ook stijgen.
2. De benodigde investeringen voor het aanleggen van leidingen in het grotere warmtenet in De Heuvel/Amstelwijk zijn dusdanig dat een warmtebedrijf meer inkomsten nodig heeft om haar businesscase sluitend te krijgen.

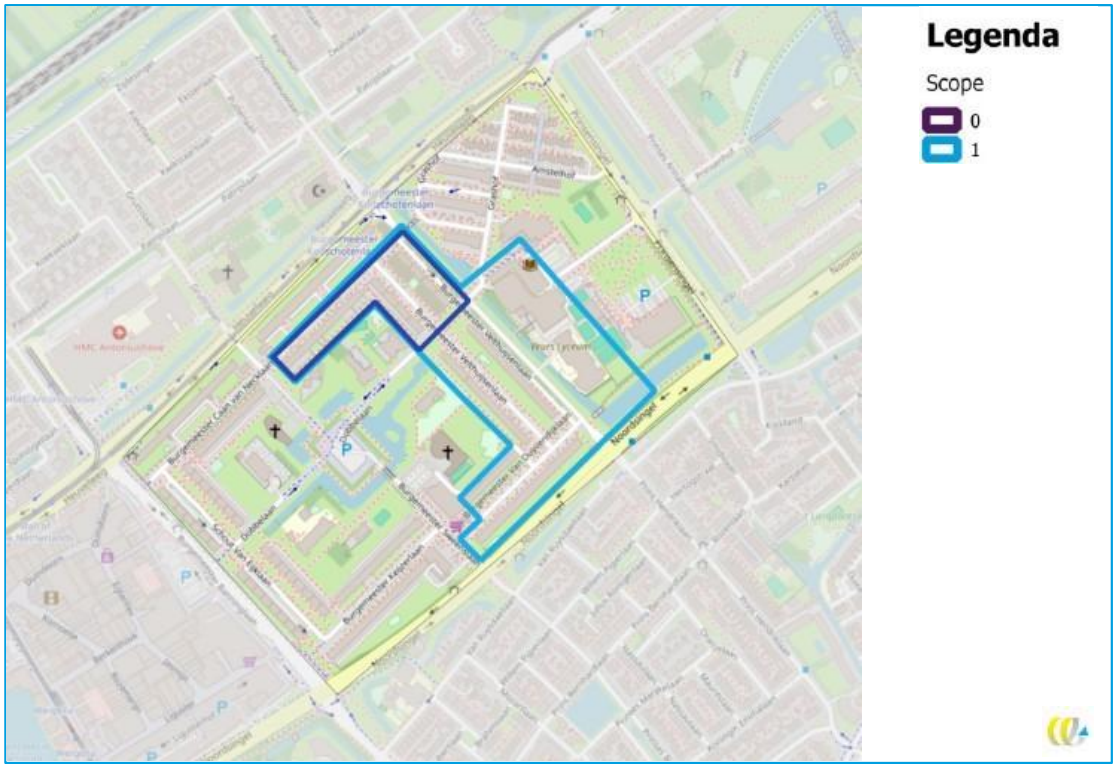
**NB**: In beide gevallen is het nog niet gezegd dat deze kosten op de bewoners van het NeVe-complex worden verhaald. Het kan ook zijn dat een warmtebedrijf een lagere marge accepteert, of op zoek gaat naar aanvullende financiering van het Rijk. De wet- en regelgeving stelt hiernaast ook regels over wat een warmtebedrijf maximaal aan haar afnemers mag vragen (zie ook Hoofdstuk 2).

In dit onderzoek hebben we een businesscase opgesteld om deze elementen te onderzoeken. We hebben een businesscase opgesteld voor het huidige net met de tijdelijke warmtecentrale (Scope 0), en voor een uitbreiding met 402 woningen en utiliteit uit de buurt Amstelwijk met aquathermie als bron (Scope 1, zie Figuur 2). Voor utiliteit zijn we uitgegaan van 100% aansluiting en voor de uitbreiding van de woningen voor 80%.
Bij beide businesscases hebben we rekening gehouden met de verbeterde isolatie van de woningen. Die zorgt ervoor dat de warmtevraag lager is dan voor de renovatie.

Hiernaast hebben wij twee extra berekeningen gedaan om de gevolgen van stijgingen in de gasprijs ten opzichte van de huidige situatie in kaart te brengen. Het gaat hierbij om een verwachte stijging van de energieprijzen, en een extreem scenario.

- de verwachte stijging is een 10% toename op de kosten voor elektriciteit en aardgas. Deze verwachte stijging is gebaseerd op Paragraaf 4.2;
- als extreem scenario hebben we gekeken naar een stijging van 60% voor aardgas, en 10% voor elektriciteit.

Figuur 2 – De warmtenet gebieden in de Heuvel/Amstelwijk die gebruikt zijn voor de analyse. Scope 0 zijn de woningen aan de noordkant van De Heuvel Noord. Scope 1 bestaat uit alle woningen in De Heuvel-Noord en de utiliteit uit De Heuvel-Zuid.




## 3.3 Resultaten businesscaseanalyse

### Uitbreiding leidt tot lagere onrendabele top

Het uitbreiden van het warmtenet van Scope 0 naar Scope 1 heeft een kostenverlagend effect op de onrendabele top. De onrendabele top is het deel van de kosten dat niet kan worden terugverdiend via de bijdragen van WoonInvest en de huurders.

De extra investeringen die nodig zijn om de nieuwe woningen in Scope 1 aan te sluiten op het warmtenet zijn relatief laag. Samen met de extra afname van warmte bij het warmtebedrijf zorgt dit voor een gunstigere businesscase. Hierdoor neemt het aandeel van de onrendabele top in de kosten af van 43 naar 33%.

## Hogere energiekosten hebben een beperkt effect op de businesscase

De scenarioanalyse toont dat een hogere prijs voor elektriciteit en gas bij een toename van 10% leidt tot relatief weinig meerkosten. Zelfs in een extreem scenario met een 60% hogere gasprijs zal de invloed op de totale kosten voor het warmtebedrijf beperkt blijven. Zie ook Tabel 5. Deze beperkte invloed komt doordat in de businesscase de grootste kostenposten zitten in de aanleg van pijpen, de warmtecentrale en de afleversets in de woning, en niet in de kosten voor gas en elektriciteit. Zoals eerder aangegeven hoeven hogere kosten voor een warmtebedrijf niet automatisch te leiden tot hogere kosten voor bewoners.

Tabel 5 – Gevolgen van hogere energiekosten op de onrendabele top als percentueel verschil van Scope 0 in het basisscenario

| Scope | Basisscenario | +10% elektriciteit +10% gasprijs | +10% elektriciteit +60% gasprijs |
|---|---|---|---|
| Scope 0 | 0 | +1% | +2% |
| Scope 1 | -11% | -10% | -9% |

## Stijgende investeringskosten hebben een beperkt effect op de businesscase

Naast energieprijs gerelateerde risico's zijn er risico's gerelateerd aan de investeringskosten van het grotere warmtenet. We gebruiken de meest recente aannames over de mate van de benodigde investering in leidingen. Hierdoor vallen de benodigde investeringskosten hoger uit dan in eerdere verkenningen werd aangenomen. Dit komt vooral door inflatie en stijgende materiaalkosten, en deze risico's worden normaal meegenomen door bedrijven die in dergelijke grote projecten investeren. Daarom lijkt het risico op kostenstijgingen voor bewoners als gevolg van deze hogere investeringskosten klein.

## Volloop is een groot projectrisico

Ten slotte speelt het volloopprisico ook een rol in de businesscase van warmtenetten. Dit is het risico dat minder woningen worden aangesloten op het warmtenet dan verwacht op het moment van de investeringsbeslissing. Dit heeft een direct effect op de businesscase, waardoor deze snel minder aantrekkelijk wordt. Bij een te lage participatiegraad wordt de onrendabele top zo hoog dat de businesscase niet meer rond te krijgen is en de uitbreiding van het warmtenet van Scope 0 naar Scope 1 niet realiseerbaar is. In dat geval blijft het warmtenet bij de huidige projectgrootte van het NeVe-complex, en zal er een herinvestering moeten plaatsvinden om de tijdelijke warmtecentrale te vervangen door een permanente oplossing.

# 4 Risico’s ten opzichte van gas

**Beknopt antwoord op de onderzoeksvragen**

**1d. Welke risicofactoren beïnvloeden de prijsontwikkeling van het warmtetarief?**
De variabele kosten voor warmte zijn opgebouwd uit twee onderdelen: de gasprijs en de energiebelasting op gas, dit is gelijk aan het variabele deel van je gasrekening. Doordat de ACM kijkt naar een gemiddeld tarief over het jaar schommelt de warmteprijs veel minder dan wanneer je als klant een variabel gascontract zou hebben. InWarmte brengt 90% van het maximale tarief in rekening bij de huurders van het NeVe-complex, dit heeft een licht dempend effect op prijsstijgingen.
Bij kostengebaseerde tarieven zal voor dit warmtenet een methodiek worden vastgesteld door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Voor kleinschalige warmtenetten als het NeVe-complex zal dit een landelijk referentietarief zijn. Het is momenteel nog niet bekend welke factoren hierin worden meegenomen, en welke risicofactoren de prijsontwikkeling van het warmtetarief zullen beïnvloeden. Wanneer we kijken naar de businesscase van een warmtenet zien we ook in deze businesscase een sterk dempend effect, waar een 60% stijging van de gasprijs leidt tot minder dan 2% stijging in de onrendabele top.

**2a. Hoe hebben gasprijzen zich historisch ontwikkeld en wat zijn de verwachtingen voor de (nabije) toekomst?**
Historisch zijn de gasprijzen gestegen, mede door geopolitieke factoren en een afgenomen aanbod. Na de gascrisis van 2022 zijn maatregelen genomen om excessieve stijgingen door geopolitieke ontwikkelingen te voorkomen.
We verwachten dat de gasprijzen tot en met 2030 met 13% (met een bandbreedte tussen 3 en 33%) stijgen door aanpassingen in landelijke en Europese regelgeving. Dit is een *ondergrens*, omdat andere risico-factoren, zoals geopolitieke onzekerheid, tot een hogere prijs kunnen leiden. Een bovengrens is hiervan niet te geven.

**2b. Welke risicofactoren beïnvloeden toekomstige gasprijzen?**
De grootste risicofactoren voor de toekomstige gasprijzen zijn strenger klimaatbeleid en geopolitieke onzekerheid.

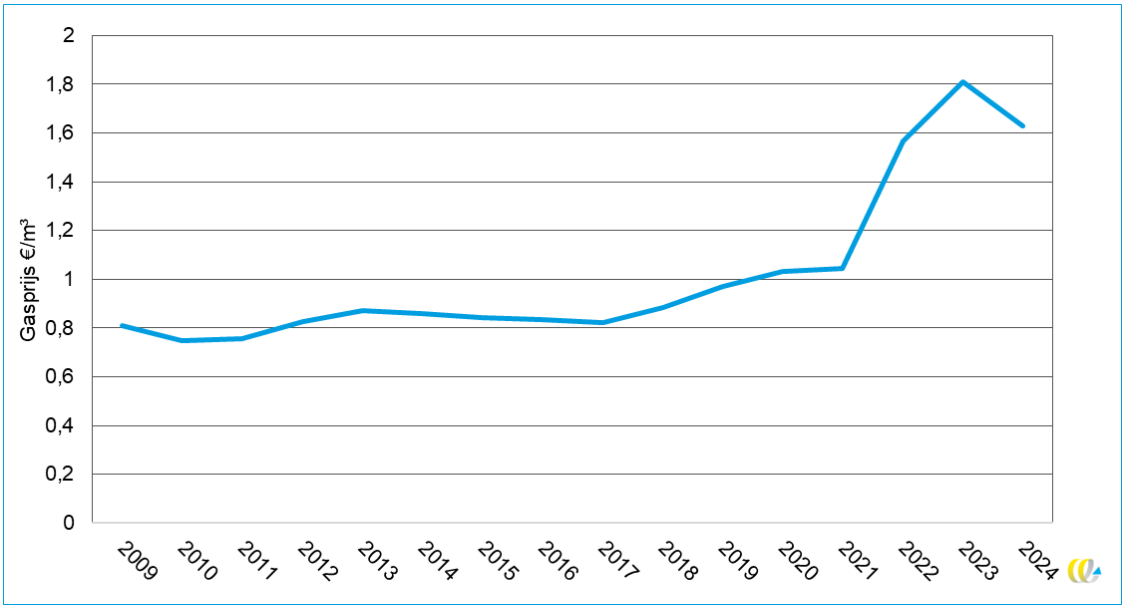
In dit hoofdstuk gaan we verder in op de gasprijzen, welke risico’s er bestaan voor het stijgen van deze prijzen en hoe de risicoprofielen van gas en warmte zich met elkaar verhouden.

## 4.1 Historische gasprijzen

### 4.1.1 Marktontwikkelingen in de EU en Nederland tot 2021

Tussen 2000 en 2021 veranderden de gasprijzen in Europa door meerdere factoren. De energiemarkt werd vrijer gemaakt, gasmarkten raakten meer met elkaar verbonden en het wereldwijde aanbod veranderde. Voor 2010 gingen de gasprijzen op en neer. Dit kwam doordat er minder vloeibaar gas (LNG) beschikbaar was en doordat Europese prijzen sterker verbonden raakten met prijzen in de rest van de wereld. Vanaf 2010 werden de prijzen stabieler, onder andere door afspraken binnen Europa. Rond 2021 was de gasmarkt in de EU goed op elkaar afgestemd. Toch bleven de prijzen gevoelig voor wereldwijde grondstofprijzen, het weer en veranderingen in import.

Figuur 3 - Gasprijs voor huishoudens inclusief belastingen in €/m$^3$ tussen 2009 en 2024




Bron: CE Delft op basis van CBS (2025).

In Nederland werden de huishoudelijke gasprijzen ook beïnvloed door de afbouw van het gas uit Groningen. Doordat er minder gas werd opgepompt werd Nederland afhankelijker van geïmporteerd gas, waardoor consumentenprijzen sterker gingen meebewegen met internationale ontwikkelingen.

### 4.1.2 De gascrisis van 2022 en de structurele veranderingen sindsdien

In 2022 ontstond een ernstige gascrisis door de Russische invasie in Oekraïne. Europa kreeg geen Russisch gas meer. Mondiale gasprijzen stegen sterk, en Europa moest LNG uit andere landen importeren.

In reactie hierop heeft de Europese Unie veranderingen doorgevoerd om minder kwetsbaar te zijn voor dit soort problemen. Zo moest er bijvoorbeeld meer gas worden opgeslagen. Ook sloot Europa contracten met meerdere landen om gas te importeren.

Daardoor werd Europa minder afhankelijk van één leverancier en werd het systeem flexibeler. Tegelijk zorgden de hoge energieprijzen ervoor dat er meer werd geïnvesteerd in energiebesparing, hierdoor ging het gasverbruik omlaag. Een lagere energievraag maakt het Europese gassysteem sterker en beter bestand tegen schokken die de kwetsbaarheid voor aanbodschokken verminderen.

## 4.2 Verwachtingen voor de toekomst en risicofactoren

De ontwikkeling van de gasprijs in de toekomst blijft onzeker, maar de invloed van Nederlands en Europees beleid op de aardgasprijs is beter te voorspellen. Onderzoek van CE Delft (2026) laat zien dat nieuw beleid de gasprijs voor huishoudens richting 2030 structureel verhoogt. Dit komt vooral door aanpassingen in de energiebelasting en nieuwe klimaatregelingen, zoals het verplicht bijmengen van groengas en nieuwe regels voor de $CO_2$-uitstoot van energiebedrijven (ETS2).

Vanaf 2027 moeten leveranciers steeds meer groengas leveren. Omdat groengas duurder is, gaan de kosten voor de levering omhoog. Dit zorgt naar verwachting voor een prijsstijging van ongeveer € 0,06 per m³ in 2030. Ook wordt rond 2027-2028 het nieuwe emissiehandelssysteem (ETS 2) ingevoerd. Leveranciers moeten dan betalen voor hun uitstoot. Deze kosten worden doorberekend aan consumenten en zorgen voor nog eens ongeveer € 0,10 per m³ extra in 2030. Zonder inflatie stijgt de gasprijs voor consumenten door deze maatregelen van € 1,05 per m³ in 2025 naar € 1,19 per m³ in 2030. Dat is een stijging van ongeveer 13%. Er zit veel onzekerheid op deze berekening, het rapport van CE Delft noemt een bandbreedte tussen 3 en 33%.

Naast deze prijsstijgingen door beleid zijn er ook andere, minder voorspelbare factoren. Geopolitieke spanningen spelen nog steeds een rol, al is het effect kleiner dan in 2022. Zo zijn de gasprijzen sinds januari met ongeveer 35% gestegen door de oorlog in Iran. In 2022, bij het begin van de oorlog in Oekraïne, was de stijging zelfs meer dan 70%.

Ook het weer heeft veel invloed: bij koude periodes stijgt de vraag naar gas sterk.
Tot slot is Europa nog steeds afhankelijk van LNG-import, terwijl er wereldwijd weinig LNG beschikbaar is.

## 4.3 Vergelijking risicoprofielen gas en warmte

Er zijn geen wettelijke waarborgen voor de hoogte van de gasprijs. Wel kan de rijksoverheid maatregelen nemen als de energieprijzen sterk oplopen, maar of en hoe zij dit doen is niet wettelijk geregeld. Voor warmtetarieven gelden wel wettelijke waarborgen. Door de gehanteerde systematiek (zie ook Hoofdstuk 3) schommelt de warmteprijs minder sterk dan de gasprijs bij variabele contracten. Bij langjarige gascontracten is de prijs langere tijd constant dan bij warmte. De risico's van prijsschommelingen spelen dan een rol op het moment dat consumenten een nieuw langjarig contract afsluiten. Het langetermijntarief is gerelateerd aan de gasprijs op de markt op dat specifieke moment en de verwachtingen op basis daarvan. Dit risico is kleiner voor de warmteprijs door de methodiek van de ACM, die een gemiddelde prijs gebruikt.

In de toekomst verandert dit systeem. Met nieuwe regels (Wcw) worden warmtetarieven gebaseerd op de werkelijke kosten van warmtenetten, en niet meer op de gasprijs.
Voor kleinschalige warmtenetten wordt dit een landelijk referentietarief. De gasprijs kan nog wel invloed hebben, maar veel warmtenetten gebruiken weinig of geen gas. Daardoor zijn ze minder gevoelig voor schommelingen op de gasmarkt.

Warmtenetten hebben wel andere risico's, zoals de investeringskosten en het risico dat er te weinig gebruikers zijn. Maar zoals eerder besproken, hebben deze risico's waarschijnlijk weinig invloed op de uiteindelijke warmteprijs voor huurders van het NeVe-complex.

# 5 Conclusie en advies

In dit hoofdstuk brengen we de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken samen tot een set conclusies over de risico's op prijsstijgingen voor bewoners van het NeVe-complex. Daarnaast doen we twee aanbevelingen voor vervolgstappen.

## Conclusies

In Tabel 6 en Tabel 7 staan onze conclusies samengevat als onderzoekers over de kosten voor bewoners en de zekerheden die zij in de huidige situatie hebben. Deze conclusies zijn expertoordelen, bedoeld om de inhoud van het onderzoek toegankelijker en beter bespreekbaar te maken voor de bewoners. Ze zijn niet bedoeld als absolute conclusies. Over de precieze conclusies en het belang van ieder punt zijn verschillende meningen mogelijk.

Tabel 6 – Conclusies over de kosten en onzekerheden voor bewoners in de huidige situatie

| **Positief** |
|---|
| Hoogte van landelijk maximale prijzen wettelijk vastgelegd (zie Paragraaf 2.1). |
| Prijzen lager dan landelijk maximale prijs, want WoonInvest draagt bij aan kosten van bewoners (zie Paragraaf 2.2). |
| Als gas duurder wordt, stijgen de prijzen iets minder dan de kosten van het gebruik van gas (zie Paragraaf 4.3). |
| Regels voor bewoners zijn vastgelegd in het contract en tarievenblad (zie Paragraaf 2.2). |

Tabel 7 – Conclusies over de kosten en onzekerheden voor bewoners in de toekomstige situatie

| **Onzeker** | **Positief** |
|---|---|
| Onduidelijk welke regels er vanuit de Rijksoverheid komen over nieuwe systeem voor maximale prijzen (kostengebaseerd). En welke gevolgen dit heeft voor NeVe (zie Paragraaf 2.1). | Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de overgang naar het nieuwe systeem (zie Paragraaf 2.1). |
| Onduidelijk hoe de bestaande contracten overgaan naar een nieuw warmtebedrijf (zie Paragraaf 2.2). | Grotere warmtenet heeft lagere kosten per woning dan kleine warmtenet (zie Paragraaf 3.3). |
| | Stijging energieprijzen heeft klein effect op kosten warmtenet (zie Paragraaf 3.3). |

Bewoners van het NeVe-complex zijn nu over het algemeen goed beschermd tegen stijgende energieprijzen door de huidige afspraken over warmte. Voor de toekomst zijn er nog wel onzekerheden. De belangrijkste vraag is wat de nieuwe maximale prijzen gaan betekenen voor de bestaande contracten. Ook is nog niet duidelijk wat er met de afspraken gebeurt als het warmtenet wordt overgenomen.

Wij verwachten dat vooral het niet doorgaan van een groter warmtenet kan leiden tot hogere kosten. Die kosten komen niet direct via hogere prijzen bij de huurders terecht, maar vormen wel een risico voor InWarmte en voor de toekomst van het warmtenet.

## Advies

InWarmte en de gemeente Leidschendam-Voorburg kunnen deze onzekerheden verminderen:

- InWarmte kan (beoogde) klanten beter informeren over de afspraken. Het gaat dan vooral om de overgang naar het grotere warmtenet en een mogelijke overname. Ook kan InWarmte duidelijker maken welke prijsafspraken er met WoonInvest zijn. Dit kan bijvoorbeeld door deze afspraken toe te voegen aan het leveringscontract en een aanvullende toelichting op te nemen op het jaarlijkse tarievenblad.
- De gemeente kan onderzoeken of een garantiefonds nodig is. Als het grote warmtenet niet doorgaat, moet de tijdelijke warmtebron vervangen worden door een blijvende. Een garantiefonds kan helpen om (een deel van) die kosten te dekken.

# A Businesscaseanalyse

## A.1 Aannames voor warmtenetberekening

Voor het opstellen van de businesscase hebben we gebruikgemaakt van het ‘Business-case template warmtenetten NPLW’ (NPLW, lopend). Dit template geldt steeds meer als de standaard voor het berekenen van businesscases voor warmtenetten. Hierbij zijn verschillende schattingen gemaakt aan de hand van de 'Berekeningsmethodieken kosten', zoals gevalideerd voor warmtenetten in Vesta MAIS (2022 en 2024). Daarnaast zijn de volgende aannames gedaan:

- looptijd: 30 jaar;
- start: 2030, met de eerste aansluitingen in 2035;
- projectrendement: 4% (vereiste interne rendement voor het warmtebedrijf);
- basisscenario volloop: 80% woningen en 100% utiliteiten;
- investeringskosten en operationele kosten warmtenetinfrastructuur volgens validatie van warmtenetten (CE Delft, 2024);
- warmte-inkoopprijs: op basis van SDE++ en KEV-gasprijzen piekvoorziening;
- verbruikerstarief: 36,87 €/GJ inclusief btw (34,34 €/GJ excl. btw) (ACM, n.d.);
- subsidie: SDE en WIS (€ 10.000 per woning);
- huidige warmtevraag: op basis van isolatieniveau na de renovatie;
- autonome warmtevraagreductie van 0,35% per jaar, (PBL, 2021);
- rendement van de collectieve warmtepomp (SCOP): 4,4;
- MT-net: levering van warm tapwater en ruimteverwarming, geen koude. Geen aanvullende isolatiemaatregelen voor de woningen.

De kosten voor aanpassingen aan het interne leidingwerk, het afgiftesysteem, isolatie-maatregelen zijn voor rekening van de gebouweigenaren. Deze kosten vallen niet onder de businesscase van het warmtebedrijf.

# B Juridische waarborgen

In deze bijlage beschrijven we in meer detail welke juridische waarborgen bewoners van het NeVe-complex hebben rondom het risico op prijsstijgingen. De bijlage vormt daarmee een verdieping van Hoofdstuk 2. We bespreken eerst de wettelijke kaders en dan de lokale afspraken rond het NeVe-complex.

## B.1 Wettelijke kaders

De wetgeving rond warmtenetten is aan het veranderen. Drie wetten zijn specifiek van belang:

- Op dit moment reguleert **de Warmtewet** de levering van warmte via een warmtenet. Zo stelt deze wet maximumtarieven vast en verplicht zij leveranciers tot een betrouwbare levering van warmte. De huidige Warmtewet geeft gemeenten echter weinig mogelijkheden hun regierol uit te oefenen en is de bescherming van consumenten beperkt. Daarom komt er een nieuw wettelijk kader dat beter aansluit bij de ambities van de energietransitie.
- De **Wet Collectieve Warmte** (**Wcw**) zal per 1 januari 2027 de huidige Warmtewet vervangen. De Wcw geeft gemeenten een stevigere regierol bij de ontwikkeling van collectieve warmtesystemen, draagt bij aan de investeringszekerheid voor warmtebedrijven via een nieuwe tariefregulering en verbetert de bescherming van consumenten, onder meer via nieuwe tariefregulering.
  De Wcw is nog niet in werking getreden. De regels eruit worden uitgewerkt in het bijbehorende Besluit collectieve warmte (Bcw), dat nog niet definitief is. Bij het schrijven van dit rapport was de recentst beschikbare versie die van 23 januari 2026, bestemd voor de toets op de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid.
- Naast de Wcw treedt naar verwachting op 1 januari 2027 de **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie** (**Wgiw**) in werking. Deze wet regelt dat gemeenten kunnen bepalen waar en wanneer aardgas wordt uitgefaseerd. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Als gemeenten kiezen voor collectieve warmtenetten als alternatief voor aardgas, is het van belang de Wgiw en de Wcw nauw in samenhang toe te passen, met name als het gaat om de regierol van de gemeente.

Zowel onder de huidige Warmtewet als onder de Wcw, zijn er wettelijke waarborgen ingebouwd om te voorkomen dat consumenten onredelijk hoge warmtekosten krijgen. Dit gebeurt vooral via de tariefregulering en een eventuele tarieflimiet.

### B.1.1 Tariefregulering

Op dit moment bepaalt de landelijke toezichthouder ACM elk jaar wat de maximum-tarieven zijn die warmteleveranciers mogen vragen voor hun geleverde warmte en de gebruikte afleverset. Dit gebeurt volgens het ‘niet meer dan anders’-principe (nmda-principe). Dit houdt in dat gebruikers gemiddeld genomen voor warmte niet meer kwijt zijn dan wanneer ze een gasaansluiting hadden. Dit biedt bescherming tegen te hoge tarieven, maar als de gasprijs sterk stijgt kunnen de maximale warmtetarieven ook meestijgen. Dit was in de afgelopen jaren te zien.

Onder de nieuwe Wcw verandert dit systeem stap voor stap. De koppeling met de gasprijs wordt losgelaten en maakt plaats voor een kostengebaseerde tariefsystematiek. Dat betekent dat tarieven voor levering van warmte in de toekomst worden gebaseerd op de daadwerkelijke kosten van het warmtesysteem, inclusief een redelijk rendement voor de leverancier. De bedoeling is dat bewoners niet meer betalen dan nodig is, terwijl warmtebedrijven hun kosten eerlijk kunnen terugverdienen.

De invoering van deze kostengebaseerde tariefsystematiek verloopt in drie fasen. Tabel 8 toont hoe deze systematiek eruitziet. Dit verschilt tussen kleinschalige en grootschalige warmtenetten. Bij de huidige plannen blijft het NeVe-warmtenet kleinschalig en is dus de linkerkolom van toepassing.

Tabel 8 – Overzicht van de fases voor de tariefregulering uit de Wcw

| **Kleinschalige warmtenetten (≤ 1.500 aansluitingen)** |
|---|
| **Fase 1 (2027): Corrigeren van de gasreferentie** |
| In de eerste fase geldt dezelfde systematiek voor kleins- en grootschalige warmtenetten. De gasreferentie blijft nog bestaan, maar deze wordt wel gecorrigeerd. Kostenstijgingen die geen verband houden met collectieve warmte, zoals verhogingen van de energiebelasting op aardgas, tellen niet langer mee. |
| **Fase 2 (na 2-4 jaar): Overstap naar landelijk kostengebaseerd referentietarief** |
| In de tweede fase vervalt het nmda-principe en komt er één nieuw landelijk maximumtarief voor alle kleinschalige warmtenetten. Dit wordt gebaseerd op de gemiddelde kosten van het segment. |
| **Fase 3: Niet van toepassing. Kleinschalige warmtenetten blijven bij de systematiek uit Fase 2** |
| **Grootschalige warmtenetten (> 1.500 aansluitingen)** |
| **Fase 1 (2027): Corrigeren van de gasreferentie** |
| In de eerste fase geldt dezelfde systematiek voor klein- en grootschalige warmtenetten. De gasreferentie blijft nog bestaan, maar deze wordt wel gecorrigeerd. Kostenstijgingen die geen verband houden met collectieve warmte, zoals verhogingen van de energiebelasting op aardgas, tellen niet langer mee. |
| **Fase 2 (na 2-4 jaar): Overstap naar kostengebaseerde tariefsystematiek** |
| In de tweede fase vervalt het nmda-principe en komen er formules die de kostengebaseerde tariefsystematiek vaststellen. Met deze formules worden per warmtenet de maximumtarieven bepaald. Daarvoor moet eerst goed worden vastgesteld hoe de kosten van warmtesystemen (en het redelijk rendement) bepaald worden. |

**Fase 3 (ingangsdatum onbekend): Definitieve kostengebaseerde tariefsystematiek**

In de derde fase gaat de definitieve kostengebaseerde systematiek in. Deze fase is een verdere verfijning van Fase 2 waarbij voor grootschalige collectieve warmtesystemen ‘toegestane inkomsten’ per systeem worden vastgesteld.

Gedurende het besluitvormingstraject is de systematiek voor kleinschalige warmtenetten in Fase 2 veranderd. Oorspronkelijk was de bedoeling dat ook hier met tariefformules gewerkt zou worden, zoals bij grootschalige warmtenetten in Fase 2. Op deze manier zou er een directe koppeling zijn tussen de kosten van een warmtenet en de tarieven van dat warmtenet. Dit is veranderd omdat de ACM aangaf dat het niet uitvoerbaar zou zijn om voor alle kleinschalige warmtenetten (op dit moment ±500-1.000) tarieven vast te stellen. Om die reden is er gekozen voor een landelijk referentietarief. Dit referentietarief is nog steeds kostengebaseerd, maar dan op de kosten van het hele segment. Er is dus geen directe koppeling meer tussen de kosten van een specifiek warmtenet en de tarieven van dat warmtenet.

Deze verandering is relatief recent en de nieuwe systematiek is nog niet uitgewerkt. Het is dus nog niet duidelijk hoe de tarieven precies vastgesteld worden of hoe hoog ze worden. Wel is duidelijk dat de verandering betekent dat de tarieven voor het NeVe-warmtenet niet direct op de kosten van dat warmtenet gebaseerd zullen zijn, maar op de kosten van kleinschalige warmtenetten in het algemeen. Dat heeft twee kanten. Als de kosten van het NeVe-warmtenet hoger uitvallen dan het referentietarief, is dat in het voordeel van de bewoners: hun tarieven zijn begrensd op het referentieniveau. Het risico verschuift dan naar InWarmte, dat het verschil niet kan terugverdienen via de tarieven. Als de kosten juist lager uitvallen dan het referentietarief, betalen bewoners potentieel meer dan het geval zou zijn geweest bij een tarief dat gebaseerd is op de kosten van het NeVe-warmtenet.

De Wcw bevat enkele belangrijke wettelijke waarborgen die consumenten beschermen:

- Kostengebaseerde tariefregulering zorgt ervoor dat consumenten in principe niet meer betalen dan warmtebedrijven nodig hebben om warmte te kunnen leveren met een redelijk rendement. De ACM heeft onder de Wcw de wettelijke taak de tariefregulering uit te voeren en om toezicht uit te oefenen. Consumenten zijn dus beschermd tegen hoge prijzen vanwege onredelijke winsten. Dit biedt nog geen bescherming tegen hoge prijzen vanwege hoge kosten bij het warmtebedrijf.
- De overgang naar een landelijk referentietarief verzwakt deze koppeling: het maximumtarief reflecteert dan niet de kosten van het specifieke warmtenet, maar de kosten van het segment als geheel. Of de bescherming tegen hoge prijzen voor NeVe-bewoners sterker of zwakker wordt, hangt af van hoe de kosten van het NeVe-warmtenet zich verhouden tot het sectorgemiddelde.
- De Tweede en Eerste Kamer krijgen vooraf zeggenschap over de overstap naar de kostengebaseerde tariefsystematiek in Fase 2.

- Het kabinet heeft toegezegd te zijner tijd alleen te besluiten om over te stappen naar Fase 2 als de relatieve betaalbaarheid voor gebruikers landelijk voldoende geborgd is, al dan niet met de inzet van aanvullend instrumentarium.

### B.1.2 Tarieflimiet

De Wcw biedt ook de mogelijkheid om een tarieflimiet in te voeren. Deze limiet is bedoeld om te voorkomen dat sommige warmteverbruikers te maken krijgen met onaanvaardbaar hoge (kostengebaseerde) tarieven vergeleken met andere gebruikers, bijvoorbeeld door het tijdelijk uitvallen van een warmtebron of als de tarieven voor specifieke bestaande warmtenetten ver boven het huidige maximumtarief liggen.

Als een tarieflimiet wordt vastgesteld, mag het warmtebedrijf bij bewoners nooit meer dan die limiet in rekening brengen, ook niet als het kostengebaseerde tarief hoger zou uitvallen. Om dat mogelijk te maken komt er een vereveningsfonds. Alle warmtebedrijven dragen daaraan bij via een naar verwachting beperkte (verevenings)toeslag op het warmtetarief en zijn daardoor zelf ook beschermd tegen het risico op een excessief hoog tarief. Het warmtebedrijf kan dan een vergoeding krijgen uit het vereveningsfonds voor het verschil tussen het kostengebaseerde tarief en de tarieflimiet. Zo worden de extra kosten gespreid over alle warmteverbruikers en wordt voorkomen dat een kleine groep bewoners te maken kan krijgen met onaanvaardbaar hoge prijzen.

De wijze waarop de tarieflimiet wordt bepaald is in de uitvoeringsregelgeving onder de Wcw nader geregeld. De limiet wordt vastgesteld in relatie tot wat warmteverbruikers gemiddeld betalen (bijvoorbeeld als een bepaald percentage van het gemiddelde).
Hoe lager de limiet, hoe sterker de bescherming tegen excessief hoge tarieven, maar hoe hoger ook de vereveningstoeslag die andere warmteverbruikers moeten betalen. De limiet verandert dus niets aan de totale kosten van warmtenetten, maar verdeelt de lasten anders: de prijsverschillen tussen gebruikers worden kleiner.

Belangrijke wettelijke waarborgen via de tarieflimiet:

- De tarieflimiet zorgt dat tarieven niet onaanvaardbaar hoog kunnen worden. Dit vermindert de risico's die onvoorziene ontwikkelingen rond een specifiek warmtenet hebben voor consumenten.
- De tarieflimiet voorkomt alleen *onaanvaardbaar* hoge tarieven ten opzichte van andere warmtenetten. 'Aanvaardbaar' hoge tarieven zullen toegestaan zijn. Waar de grens komt is op dit moment niet duidelijk.
- Omdat de tarieven voor kleinschalige warmtenetten gebaseerd worden op een landelijk gemiddelde, is het onwaarschijnlijk dat de tarieflimiet daar van toepassing zal zijn. Dit zou alleen zo zijn als het referentietarief als geheel boven de limiet uitkomt.

## B.2 Waarborgen vanuit lokale afspraken

Rondom het NeVe-warmtenet zijn ook lokale afspraken gemaakt die waarborgen bieden rondom prijsstijgingen. Daarvoor zijn de contacten tussen InWarmte en gebruikers en de afspraken tussen InWarmte, WoonInvest en de gemeente van belang.

### B.2.1 Contracten met gebruikers

InWarmte doet bewoners van het NeVe-complex een aanbod voor verwarming met het warmtenet dat bepaalde voorwaarden omvat. Hiervoor zijn de (voorbeeld)leverings-overeenkomst, het tarievenblad (2026) en de algemene voorwaarden van belang.

In de leveringsovereenkomst gaat Artikel 3.1 over de tarieven. De vaste kosten bedragen volgens het eerste lid € 300 per jaar en per aansluiting. De variabele kosten bedragen 90% van het ACM-maximumtarief. Elk jaar vindt indexatie van deze kosten plaats ‘op basis van de tarieven van de ACM’. In het vierde en vijfde lid wordt bepaald dat de huurder de algemene voorwaarden respectievelijk het tarievenblad accepteert.

Het Tarievenblad Warmtenet NeVe kleinverbruik 2026 maakt ten eerste de opbouw zichtbaar van de vaste kosten per jaar € 319,84 in 2026 (€ 300,- in 2025). Dit is gebaseerd op het ACM-maximumtarief voor beide jaren en een bijdrage vanuit WoonInvest van € 508,06 (€ 460,77 in 2025). De betaalbaarheid rust op dit punt dus op de bijdrage van WoonInvest, niet op uitwerking van de maximumtarieven van de ACM. Volgens het tarievenblad is deze afspraak er voor 30 jaar. Deze afspraak is niet openbaar en hebben wij niet in kunnen zien, maar is een langjarige tariefafspraak tussen WoonInvest en InWarmte. Verder volgt uit het Tarievenblad dat variabele kosten voor 2026 € 36,87 bedragen (€ 39,41 in 2025; beide zijn 90% van het ACM-maximumtarief voor het betreffende jaar).

Omdat bewoners bij ondertekening van de leveringsovereenkomst verklaren ‘op de hoogte’ te zijn van dit specifieke tarief voor 30 jaar, mogen zij redelijkerwijs verwachten dat dit tarief geldt. Deze uitleg wordt versterkt doordat de bewoner een consument is. Bij over-eenkomsten tussen een professionele partij en een consument weegt de bescherming van het gerechtvaardigd vertrouwen van een consument zwaarder. Het contract kan daarom in principe worden gezien als een tariefgarantie, die InWarmte niet zomaar kan wijzigen. Wel blijft onzeker hoe deze tariefgarantie zich op termijn verhoudt tot toekomstige ontwik-kelingen, zoals de nieuwe tariefregulering onder de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) en een eventuele overdracht van het warmtenet aan een andere partij.

In de Algemene Voorwaarden is een aantal artikelen relevant:

- Artikel 14 (Tarieven) geeft aan dat InWarmte bepaalt welk tarief van toepassing is (14.2) en dat bedragen verhoogd kunnen worden met belastingen en heffingen (14.3).
- Uit artikel 23 (Wijzigingen van de voorwaarden en tarieven) blijkt dat InWarmte tarieven eenzijdig kan wijzigen (23.1). Tariefswijzigingen dienen op de dag van inwerkingtreding bekend te worden gemaakt. ACM-besluiten werken automatisch door (23.2). (Tarief)wijzigingen gelden ook voor bestaande overeenkomsten (23.4).
  - Dit is een gangbare clausule in de algemene voorwaarden van warmtebedrijven. De clausule is ook de vinden in de Energie Nederland (2014), opgesteld door de brancheorganisatie Energie-Nederland in overleg met de Consumentenbond.
  - Mocht InWarmte dit artikel gebruiken als reden om tarieven te verhogen boven wat in de leveringsovereenkomst staat, dan kan de gebruiker/bewoner dit beding aanvechten als onredelijk bezwarend.
  - Ook hier is van belang op te merken dat de voorwaarden op dit punt niet expliciet duidelijk maken wat er gebeurt als de ACM-tariefsystematiek verandert in kostengebaseerde tarieven.
- De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, maar eindigt wanneer de exploitatieovereenkomst eindigt. Dit koppelt de voorwaarden aan een overeenkomst tussen InWarmte en WoonInvest waar de bewoner geen partij bij is.
- De bewoner kan de overeenkomst niet opzeggen, behalve bij verkoop of beëindiging van de huur (Artikel 6.6). Er is geen uitstapmogelijkheid bij tariefstijgingen of bij wijziging van het tariefsysteem.
  - Op dit punt biedt de wetgeving bewoners een uitgebreider ontbindingsrecht:
    - Onder de huidige Warmtewet hebben gebruikers het recht om de overeenkomst op te zeggen, behalve wanneer het technisch onmogelijk is om de levering van warmte te beëindigen of het leidt tot aanzienlijk blijvend nadeel voor een andere verbruiker (Artikel 3c).
    - Onder de aankomende Wcw hebben gebruikers een opzegrecht bij wijzigingen van de leveringsovereenkomst, tenzij deze een gevolg zijn van een wettelijke verplichting van het warmtebedrijf (Bcw Artikel 2.29).
- De bewoner verleent bij voorbaat toestemming voor overdracht van de overeenkomst aan een derde (Artikel 24.2). Bij overdracht van het warmtenet (zie de Bijlage B.2.2) of bij faillissement van InWarmte kan de overeenkomst dus overgaan zonder instemming van de bewoner, zonder dat duidelijk is onder welke voorwaarden de opvolger gebonden is aan de tariefafspraken.

Voor de waarborgen voor bewoners betekent dit het volgende:

- De huidige tarieven zijn door de korting gunstig ten opzichte van het ACM-maximum. Deze korting volgt uit afspraken met WoonInvest voor 30 jaar. Deze afspraken hebben wij niet ingezien. De informatie op het tarievenblad mag in principe echter gezien worden als een tariefgarantie.
- De tarieven worden geïndexeerd op basis van het ACM-tarief. De afspraken maken niet duidelijk wat er gebeurt als het ACM-tariefsystematiek verandert in kostengebaseerde tarieven.
- Bewoners kunnen de overeenkomst niet opzeggen.
- Als het eigenaarschap van het warmtenet in de toekomst overgedragen wordt, kan de overeenkomst overgedragen worden aan een nieuwe partij zonder instemming van de bewoner, zonder dat duidelijk is onder welke voorwaarden de opvolger gebonden is aan de tariefafspraken voor 30 jaar.

### B.2.2 Afspraken tussen InWarmte en de gemeente

Tussen InWarmte en de gemeente zijn ook afspraken gemaakt. Er is een getekende intentieovereenkomst (IOK) uit 2024. Waarschijnlijk zijn er ook concrete afspraken tussen InWarmte en WoonInvest over de bijdrage die WoonInvest levert aan de verlaging van de tarieven voor gebruikers (zie de vorige paragraaf). Deze afspraken hebben we niet ingezien.

In de IOK hebben de gemeente en InWarmte uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de tijdelijke warmteoplossing, zodat deze in een later stadium eventueel kan aansluiten op het beoogde warmtenet voor de gehele wijk Heuvel/Amstelwijk. De partijen hebben nadrukkelijk nog enkel een intentie uitgesproken en dus nog geen bindende afspraken gemaakt (Artikel 1.4). Beide partijen kunnen op elk moment zonder kostenvergoeding uitstappen (Artikel 7.1).

De IOK biedt geen directe waarborgen voor bewoners.

# Literatuur

ACM. (n.d.). *Tarieven warmte en koude*. Autoriteit Consument & Markt. https://www.acm.nl/nl/energie/warmte-en-koude/warmtetarieven/tarieven-warmte-en-koude

CBS. (2025). *Eindverbruikersprijzen aardgas en elektriciteit*. CBS. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85666NED?q=aardgas%20prijs

CE Delft. (2024). *Basisrun nationale kosten warmtetransitie*.

CE Delft. (2025). *Raming subsidiebehoefte prijsgarantie*.

CE Delft. (2026). *Duurzaam beleid, lagere lasten*.

Energie Nederland. (2014). *Model Algemene Voorwaarden Warmte*.

NPLW. (lopend). *Template Businesscase Warmtenet*. NPLW. https://www.nplw.nl/warmtenet/financiering-warmtenetten/businesscase-warmtenet

PBL. (2021). *Klimaat en Energieverkenning 2021*.