

Huurders in warmtegemeenschappen

Handreiking

april 2025

Olaf Heinen (Buurtwarmte) en Ilonka Marselis (Energie Samen)
in opdracht van de Woonbond

buurtwarmte^o



**energie
samen**

De energietransitie, dat zijn wij!



woonbond

de stem van hurend nederland

Huurders in warmtegemeenschappen

Deze handreiking is in opdracht van de Woonbond opgesteld door Buurtwarmte in samenwerking met Energie Samen.

In deze handreiking verkennen we de positie van huurders in warmtegemeenschappen.

De wetgeving (de Wet collectieve warmte) rond warmtegemeenschappen is, op het moment van schrijven, nog niet van kracht. De eerste warmtegemeenschappen zijn echter al wel actief samen met de overheid en woningcorporaties aan het leren hoe de warmtetransitie werkt. Deze handreiking is gebaseerd op de huidige stand van zaken en ervaringen uit de praktijk.

buurtwarmte^o



**energie
samen**

De energietransitie, dat zijn wij!

 **woonbond**
de stem van hurend nederland

Inhoud

Inleiding	4
 Theoretisch kader	 5
Wat is een warmtegemeenschap?	5
Hoe is de regierol van de gemeente tot stand gekomen?	6
Wat staat er in de Wet collectieve Warmte (Wcw) over de positie van huurders bij warmtegemeenschappen?	7
Wat staat er in de Startmotor over warmtegemeenschappen?	8
Wat betekent een warmtegemeenschap voor de participatie-opgave van woningcorporaties rond collectieve warmte?	9
Hoe kunnen prestatieafspraken ingezet worden om (de positie van huurders in) warmtegemeenschappen te versterken?	10
Hoe sluit de 'Charter voor Energiecoöperaties' aan op dit vraagstuk?	11
Hoe sluit de 'Overlegwet' aan op de positie van huurders in relatie tot warmtegemeenschappen?	11
 In de praktijk	 12
Den Bosch verzandt	12
Amsterdam brouwt succes	13
Groningen verdeelt haar kracht	14
 Rollen van de deelnemers	 16
Rol van de gemeente	17
Rol verhuurders	17
Rol huurders	19
 Aanbevelingen	 21

Inleiding

Woningcorporaties zijn met 2,3 miljoen woningen de grootste woningeigenaar in Nederland. Als onderdeel van het Klimaatakkoord zijn er in 2020 afspraken gemaakt met de corporaties binnen het Startmotorkader rond de aansluiting van huurwoningen op warmtenetten.

In de praktijk blijkt dat woningcorporaties tegen aanzienlijke uitdagingen aanlopen. Een van de grootste struikelblokken is het verkrijgen van de benodigde 70% instemming van huurders om over te stappen van individuele naar collectieve verwarming. Daarnaast zorgen negatieve berichtgeving en onzekerheden rondom warmtenetten voor extra weerstand onder bewoners. Tegelijkertijd zijn er ook succesvolle initiatieven waarin bewoners zélf het voortouw nemen. Deze initiatieven organiseren zich vaak in coöperaties en worden in de nieuwe warmtewet aangeduid als warmtegemeenschappen.

Coöperaties worden vaak geassocieerd met huiseigenaren en de rol van huurders binnen warmtegemeenschappen is soms minder vanzelfsprekend. Daarom onderzoeken we in deze handreiking:

‘Wat zijn de kansen en uitdagingen van huurders binnen de warmtegemeenschap en hoe wordt hun positie vormgegeven?’

Hierbij zoomen we in op de rollen van huurders, verhuurders/corporaties en gemeenten. Het doel van deze handreiking is om huurders, verhuurders en gemeenten te inspireren en te informeren over de verschillende vormen van samenwerking met een warmtegemeenschap. Ook kan het een handvat bieden aan gemeenteambtenaren, corporaties, huurdersbelangenorganisaties en coöperaties om met elkaar het gesprek aan te gaan over de positie van huurders.

Om deze vraagstukken te verkennen werken we eerst een theoretisch kader uit dat inzicht biedt in de positie van huurders binnen warmtegemeenschappen. Vervolgens analyseren we drie praktijkvoorbeelden waaruit waardevolle lessen kunnen worden getrokken. Daarna werken we de verschillende rollen van de gemeente, corporatie en huurder uit. Elke fase vraagt om het nemen van andere beslissingen die weer samenhangen met verschillende vormen van eigenaarschap van huurders, verhuurders en overheid. We eindigen met aanbevelingen.

Begrippen

Warmtegemeenschap, coöperatie of warmtebedrijf?

Een warmtegemeenschap is een term uit de Wet collectieve Warmte (zie hoofdstuk Theoretisch kader). Een coöperatie kan ook bestaan zonder dat ze warmte gaat leveren. Een warmtebedrijf is het bedrijf dat namens een coöperatie of gemeente de warmtelevering gaat verzorgen. Als we het in de tekst hebben over een warmtegemeenschap dan is dat dus een coöperatie die warmte gaat leveren.

Verhuurder, woningcorporatie of huiseigenaar?

Een verhuurder of woningcorporatie is ook de huiseigenaar. Als we het in de tekst hebben over een huiseigenaar dan bedoelen we echter een huiseigenaar die de woning gebruikt als hoofdverblijf; ook wel eigenaar-bewoner genoemd. Woningcorporaties zijn verhuurders met een andere rol en positie in de samenleving dan particuliere verhuurders. Met verhuurder bedoelen we zowel particuliere verhuurders als corporaties.

Theoretisch kader

Wat is een warmtegemeenschap?

Een warmtegemeenschap is een warmtebedrijf van, voor en door de eindgebruikers. Dat betekent dat het eigendom en de zeggenschap over het warmtenet bij de eindgebruikers van het warmtenet liggen, dat kunnen zowel huiseigenaren als huurders zijn. Zo is het een democratische en lokale organisatievorm voor warmtenetten. Een warmtegemeenschap is een term die in de nieuwe warmtewet wordt geïntroduceerd. Belangrijke eigenschappen zijn het lokale eigendom en democratische zeggenschap. Daarnaast heeft een warmtegemeenschap geen winstoogmerk.

Een warmtegemeenschap kan een aangewezen warmtebedrijf worden op kavels groter dan 1500 aansluitingen. Ook op kleinere kavels kan een warmtegemeenschap actief zijn.

In de praktijk zien we dat warmtegemeenschappen georganiseerd zijn in de juridische entiteit van een coöperatie. En die coöperatie kan worden opgericht door zowel huiseigenaren als huurders of een combinatie. Alle bewoners (dus zowel huiseigenaren als huurders) in het (toekomstige) levergebied van het warmtebedrijf, kunnen lid worden. Alle leden hebben via de Algemene Ledenvergadering gelijke zeggenschap. Zo

bepaal je samen hoe het warmtebedrijf eruit gaat zien, hoe hoog de contributie is en of de coöperatie nog andere (maatschappelijke) doelstellingen heeft.

Voor het ontwikkelen en exploiteren van een warmtebedrijf richt een coöperatie een BV op waarvan de aandelen in handen zijn van de coöperatie. Zo houden de leden van de coöperatie het eigendom en de zeggenschap over het warmtenet. Door heel Nederland zien we al coöperatieve warmtenetprojecten ontstaan die straks onder de definitie van een warmtegemeenschap gaan vallen. CE Delft schat de potentie van warmtegemeenschappen in tot wel 25% van alle warmtelevering in Nederland.

Wil je meer weten over warmtegemeenschappen, lees er meer over in de kenniscollectie op de academie van Energie Samen¹.

Zowel huurders als eigenaar-bewoners zijn eindgebruikers van de warmte en kunnen beiden dus lid worden van een warmtegemeenschap. Ze hebben evenveel zeggenschap binnen de coöperatie.

Hoe is de regierol van de gemeente tot stand gekomen?

In het Klimaatakkoord is afgesproken om in 2030 de CO₂-uitstoot met 49% (is later verhoogd naar 55%) te reduceren ten opzichte van 1990. Dit is vertaald naar de doelstelling om voor 2030 circa 1,5 miljoen gebouwen van het aardgas af, dan wel verduurzaamd, te hebben.

De ambitie is om dit te realiseren via een gebiedsgerichte aanpak waarin gemeenten de regie voeren. De gemeente moet hiervoor gebieden aanwijzen waar op een bepaalde datum de levering van aardgas stopt. Ook moeten gemeenten onderzoeken en uiteindelijk besluiten welk alternatief voor aardgas het meest kansrijk is in dat gebied en dit alternatief samen met andere partijen mogelijk maken. Het is van belang dat die afweging zorgvuldig wordt gemaakt, waarbij inwoners, gebouweigenaren en andere belanghebbenden worden meegenomen.

In de praktijk zien we dat de regierol per gemeente anders wordt uitgewerkt.

Dit betekent ook dat de positie van bewoners - huurders en huiseigenaren - per gemeente anders kan zijn. Zo kiezen sommige gemeentes ervoor om het bewonersproces rond de energietransitie van huurders bij de corporaties onder te brengen in lijn met de afspraken uit de Startmotor. In andere gemeentes wordt er gekozen voor een brede bewonersparticipatie waarbij er geen onderscheid gemaakt wordt tussen huurders en huiseigenaren.

¹ <https://academie.energiesamen.nu/academie/collecties/359/de-warmtegemeenschap>

In Groningen heeft de gemeente ervoor gekozen om een eigen warmtebedrijf op te richten. Met dit doel voor ogen en de Startmotor in handen hebben de gemeente Groningen en de corporaties afspraken gemaakt over het aansluiten van corporatief bezit. Daarnaast is de gemeente in gesprek gegaan met de Groningse energiecoöperatie Grunneger Power om huiseigenaren te betrekken. Hierdoor zijn twee verschillende sporen ontstaan waarbij de corporatie het bewonersproces, waaronder bijvoorbeeld warmtetarieven en de isolatie van de woningen, voor haar (sociale) huurders oppakt en Grunneger Power dat doet voor de huiseigenaren en particuliere huurders.

In de Amsterdamse WG-buurt hebben bewoners - huurders en huiseigenaren - de ruimte gekregen om zélf plannen te ontwikkelen. De woningcorporatie Stadgenoot en de gemeente Amsterdam hebben dit initiatief actief ondersteund. Huurders en huiseigenaren zijn samen opgetrokken bij het ontwikkelen van de plannen rond een coöperatief warmtenet. Via de coöperatie behartigen de huurders rechtsreeks hun eigen belangen.

Wat staat er in de Wet collectieve Warmte (Wcw) over de positie van huurders bij warmtegemeenschappen?

Een warmtegemeenschap is van, voor en door de eindgebruikers van een warmtenet. Dat werkt als volgt. In principe kun je lid worden van een warmtegemeenschap als je bewoner bent en warmte afneemt van het warmtenet. Of je nu een woning huurt of gekocht hebt en zelf bewoont, maakt voor het lidmaatschap niet uit. Elk lid heeft dezelfde rechten en plichten binnen de coöperatie. Individuele huurders kunnen dus lid worden van een warmtegemeenschap en hun positie is dan gelijk aan alle andere leden van een warmtegemeenschap. Zij kunnen daardoor meebeslissen over de ontwikkeling en exploitatie van het warmtenet en zijn mede-eigenaar. Hierdoor heeft een huurder een sterke positie in de warmtegemeenschap. Het is overigens nooit verplicht om lid te worden van een warmtegemeenschap: je kunt ook warmte afnemen van een warmtegemeenschap zonder lid te zijn.

Nota Bene: Een woningcorporatie kan geen lid worden van een warmtegemeenschap. Ook niet als zij afnemer is van warmte. Dit is bepaald in de wetgeving rond de positie van warmtegemeenschappen in de Wcw. Particuliere verhuurders kunnen wel lid zijn van een warmtegemeenschap.

Zodra een warmtegemeenschap het warmtenet echt gaat aanleggen in een wijk zal zij met alle afnemers van warmte een aansluitovereenkomst en leveringsovereenkomst moeten sluiten. De leveringsovereenkomst voor warmte wordt bijna altijd met de huurder zelf gesloten. De aansluitovereenkomst, die gaat over de techniek in de woning, wordt meestal juist met de verhuurder gesloten. De techniek in de woning en

de mate van participatie van verhuurders in het warmtebedrijf verschilt per situatie. Hierdoor verschilt ook de positie van de huurder enigszins.

Tabel 1: Overzicht van verschillende rollen en petten bij een warmtegemeenschap

	Contractpartij warmte	Contractpartij aansluiting	Lid warmte- gemeenschap
Woningeigenaar die zelf bewoont.	✓	✓	✓
Woningcorporatie waarbij huurder zelf verantwoordelijk is voor de warmteaansluiting.		✓	
Particuliere verhuurder waarbij huurder zelf verantwoordelijk is voor de warmteaansluiting.		✓	Kan
Woningcorporatie waarbij de huurder warmte krijgt via de woningcorporatie	✓	✓	
Particuliere verhuurder waarbij huurder warmte krijgt via de verhuurder.	✓	✓	Kan
Huurder zelf verantwoordelijk voor de warmteaansluiting.	✓		✓
Huurder met een warmteaansluiting via verhuurder of woningcorporatie.			✓

Huurders kunnen altijd lid worden van de warmtegemeenschap die warmte levert in hun woning en hebben een leveringsovereenkomst met het warmtebedrijf als ze zelf rechtstreeks de rekening aan het warmtebedrijf betalen. De verhuurder heeft een aansluitovereenkomst met het warmtebedrijf voor de nodige installatietechniek in de woning.

Wat staat er in de Startmotor over warmtegemeenschappen?

In het Klimaatakkoord is afgesproken om zo snel mogelijk - vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak - aan de slag te gaan met de Startmotor. De Startmotor heeft als doel om 100.000 woningen van woningcorporaties aardgasvrij te maken in de periode

van 2019 tot en met 2022 (deze doelen zijn na 2022 verlengd) en zo een 'kickstart' te geven aan de energietransitie. Ongeveer de helft van deze huizen wordt aangesloten op warmtenetten, meestal in stedelijke gebieden waar deze techniek al veelvuldig wordt toegepast.

Warmtegemeenschappen waren geen expliciet onderdeel van de afspraken in de Startmotor. Wel leveren ze een bijdrage aan de geformuleerde doelen in de Startmotor.

In de Startmotor staan afspraken over inzicht in de kosten door middel van het maken van een transparante businesscase. Dit is gedaan om het vertrouwen van bewoners in eerlijke kosten voor hun warmte te vergroten. Warmtegemeenschappen bieden bij uitstek inzicht in de kosten, doordat de businesscase volledig transparant is en inzichtelijk voor alle leden. Elke afnemer heeft de kans om lid te worden van de warmtegemeenschap en kan hierdoor de businesscase te allen tijde inzien en erover meebeslissen. Hierdoor is een warmtegemeenschap een geschikte partij om mede uitvoering te geven aan de doelen van de Startmotor.

Wat betekent een warmtegemeenschap voor de participatie-opgave van woningcorporaties rond collectieve warmte?

Woningcorporaties zijn verplicht om (bij 10 of meer huurwoningen binnen een complex) instemming van 70% van de huurders op te halen bij aanleg van een warmtenet. Ook als een warmtegemeenschap het warmtenet aanlegt.

Een warmtegemeenschap verandert de participatieopgave van een woningcorporatie in vergelijking met een publiek of commercieel warmtenet, omdat bij een warmtegemeenschap de huurders namelijk lid kunnen zijn en daarmee al mede-eigenaar van het warmtenetproject zijn. Ze beslissen dan vanaf een heel vroeg stadium mee over het project. Daarnaast steekt een warmtegemeenschap vanaf de start veel tijd in het zorgvuldig betrekken van alle bewoners van het project. Hierdoor zal het eenvoudiger zijn om 70% instemming te halen.

In Groningen loopt het participatieproces voor huurders via de woningcorporaties. Het ophalen van de verplichte 70% handtekeningen blijkt een hele opgave. Ludo Kobus van de woningcorporatie Patrimonium: “Voor elke handtekening moeten we een individueel keukentafelgesprek inplannen. Bewoners maken de overstap vervolgens alleen als ze er echt op vooruitgaan. Het is een tijdrovend en kostbaar proces.”

Op het Amsterdamse WG-terrein waren huurders via de coöperatie van begin af aan betrokken bij de ontwikkeling van het warmtenet. Myrthe Stijns van de woningcorporatie Stadgenoot: “Huurders waren verbaasd dat wij als woningcorporatie ook een handtekening wilde. Ze hadden immers al getekend bij de coöperatie.”

Hoe kunnen prestatieafspraken ingezet worden om (de positie van huurders in) warmtegemeenschappen te versterken?

Een gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) maken jaarlijks prestatieafspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de sociale huurwoningvoorraad. In deze afspraken staan onder andere elementen over betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

De drie partijen kunnen ook afspraken opnemen rond de participatieaanpak in de wijk. Zo kunnen bijvoorbeeld de gemeente en/of de huurdersorganisatie de corporatie stimuleren om de tafel te gaan met lokale initiatieven die bezig zijn met plannen voor verduurzamen, waaronder warmtegemeenschappen.

Olaf Heinen van het bewonersinitiatief 50 Tinten Groen Assendorp uit Zwolle: “In Zwolle hebben de gemeente en de corporaties afspraken gemaakt over community building in de wijken en de participatie van huurders(belangenorganisatie) binnen thema’s rond leefbaarheid en klimaatadaptatie. De Zwolse woningcorporaties in onze wijk Assendorp zijn - mede hierdoor - actief betrokken bij ons bewonersinitiatief en rond de ontwikkeling van een coöperatief warmtenet.”

Hoe sluit de 'Charter voor Energiecoöperaties' aan op dit vraagstuk?

Er zijn twee charters voor coöperaties, de Charter van Energie Samen² en de local4local-charter³. De eerste is gericht op de principes van de organisatie. Naast sociale en ecologische principes worden de coöperatieve principes gehanteerd (o.a. democratische zeggenschap, gezamenlijk eigendom en geen winstoogmerk). De local4local-charter gaat verder in op het creëren van toegang tot energie als basisbehoefte voor iedereen. Deze is erop gericht dat er een transparante en eerlijke prijs wordt gehanteerd voor leden en dat iedereen in die gemeenschap toegang heeft tot energie tegen een stabiele prijs. De uitgangspunten in de charters sluiten aan op de doelen van het Klimaatakkoord en de doelen uit de Startmotor voor betaalbare en transparante energievoorziening. Daarmee zijn warmtegemeenschappen geschikte partijen om mee samen te werken om deze doelen te behalen.

Hoe sluit de 'Overlegwet' aan op de positie van huurders in relatie tot warmtegemeenschappen?

De Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV), ook wel de Overlegwet genoemd, regelt de belangenbehartiging van huurders via een huurdersorganisatie of bewonerscommissie bij verhuurders met 25 of meer voor verhuur bestemde wooneenheden in Nederland. De verhuurder is verplicht om de huurdersorganisatie of bewonerscommissie op de hoogte te brengen van werkzaamheden aan het pand die binnen 12 maanden plaats vinden én 'een indicatie te geven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren'. Deze moet onderbouwd worden door de verhuurder en de wet regelt vervolgens hoe de huurdersorganisatie of bewonerscommissie hierover met de verhuurder in gesprek kan gaan. Het uitnodigen van onafhankelijke deskundigen (om de huurders te informeren) hoort hierbij. De kosten hiervoor worden redelijkerwijs vergoed door de verhuurder.

In de Overlegwet wordt niet direct gesproken over warmtegemeenschappen. Wel kunnen huurders, met de Overlegwet in de hand, een zwaarwegend advies uitbrengen aan de verhuurders over eventuele wijzigingen rond nutsvoorzieningen. Dat geldt dus óók voor een eventueel (coöperatief) warmtenet.

De positie van huurders in een warmtegemeenschap richting verhuurders kan versterkt worden door nauw samen te werken met de lokale huurdersbelangenorganisatie en gebruik te maken van de rechten binnen de Overlegwet. Huurdersbelangenorganisaties kunnen gebruik maken van het actieve sociale netwerk van coöperaties om hun achterban te bereiken.

² <https://energiesamen.nu/media/uploads/CHARTER.pdf>

³ <https://www.local4local.nu/charter-local4local/>

In de praktijk

In Nederland zijn er meerdere bewonersinitiatieven actief binnen de warmtetransitie van hun wijk, dorp of stad. Sommigen zijn net begonnen en andere zijn al bezig met de realisatie van een coöperatief warmtenet. Sommige hebben als doel om bewoners te vertegenwoordigen bij een gemeentelijk warmtebedrijf, andere willen juist een eigen coöperatief warmtebedrijf oprichten. En in al die wijken, dorpen en steden wonen huurders en huiseigenaren naast elkaar, hebben woningcorporaties bezit en is de gemeente de regiehouder. Er is dus al veel ervaring en kennis opgebouwd rond de positie van huurders binnen warmtegemeenschappen.

Wij hebben 3 praktijkvoorbeelden onderzocht en uitgewerkt, die alle drie een deel van het spectrum belichten. Zo krijgen we een goed beeld van de kansen en uitdagingen in de praktijk.

Den Bosch verzandt

In 2018 kwamen huurders in de wijk Het Zand in Den Bosch voor het eerst samen onder het buurtinitiatief Plan 't Ecozand. Samen dachten ze na over de verduurzaming van de wijk en de mogelijkheden van duurzame energievoorziening. Plan 't Ecozand verwachtte snel stappen te kunnen maken, omdat veel huurders betrokken waren bij het buurtinitiatief en ook de woningcorporatie was aangehaakt, terwijl er verder relatief weinig woningeigenaren deelnamen. In 2020 werd de warmtecoöperatie Het Zand opgericht. De coöperatie bestond geheel uit huurders. Echter, de huurdersorganisaties werden niet betrokken bij het initiatief.

Samen met de gemeente Den Bosch, warmte-infrabedrijf Enpuls en de woningcorporaties vroeg de coöperatie een PAW-subsidie aan. De PAW-subsidie werd toegekend. Daarna valt het project echter stil.

De gemeente, die de PAW-gelden beheert, kreeg de regie over het project, maar het wachten was op gemeentelijke projectbegeleiders. Bovendien brak begin 2021 de coronapandemie uit. Dit maakte samenwerken lastiger. Het gevolg was dat de woningcorporaties begonnen te twijfelen en het initiatief zijn momentum verloor. De initiatiefnemers voelden zich niet gehoord door de gemeente en de corporaties.

In 2022 haalde de gemeente Den Bosch het externe adviesbedrijf Qirion aan boord om een advies te geven over de plannen in de wijk. Qirion adviseerde in een rapport nadrukkelijk tegen een coöperatief warmtebedrijf en voor een gemeentelijk warmtebedrijf in samenwerking met Enpuls. De gemeente volgde dit advies. De PAW-gelden bleven in beheer van de gemeente, maar de financiële ondersteuning voor het bewonersinitiatief viel weg en de coöperatie werd opgeheven.

Belangrijke bevindingen

- Bewonersinitiatieven zijn een goede startmotor voor het opzetten van warmtetransitieprojecten in een wijk of buurt.
- Een volwaardige positie van bewoners (huurders of huiseigenaren) staat of valt met de uitwerking daarvan door de gemeente. Die laatste is altijd de regievoerder en heeft de sleutel tot succesvolle participatie.
- Voor een optimale publiek-civiele samenwerkingen is het essentieel dat er wordt geïnvesteerd in opgroeiruimte voor een langdurige samenwerking⁴. Dit vraagt om een ‘responsieve’ overheid. Als de gemeente in haar traditionele ‘rechtmatige’ rol terugvalt, verliest een initiatief zijn momentum.
- Opgroeiruimte betekent ook dat een initiatief zijn eigen (financiële) middelen krijgt om zijn netwerk in de wijk te versterken, om eigen communicatie op te zetten en zijn eigen kennis en ervaring op te bouwen/ in te huren om zo gelijkwaardig aan tafel te zitten.
- Om zijn positie ten opzichte van de woningcorporaties te versterken is een buurtinitiatief dat geheel uit huurders bestaat, erbij gebaat contact te leggen met de huurdersorganisaties en de officieel erkende bewonerscommissies.

Amsterdam brouwt succes

Het Amsterdamse WG-terrein is een wijk met woon- en werkpanden op het terrein van het voormalige ziekenhuis Wilhelmina Gasthuis. Energiecoöperatie KetelhuisWG ontwikkelde er een succesvol warmtenet in de wijk waarop zowel woningeigenaren als huurders zijn aangesloten.

KetelhuisWG betrok alle inwoners van de wijk via een bottom-up aanpak met gesprekken op gebouwniveau. Hierdoor was er geen scheiding in het bewonersproces tussen woningeigenaren en huurders. Woningcorporatie Stadsgenoot, die huurwoningen heeft in de wijk, ondersteunde vanaf het begin het bewonersinitiatief en was nauw betrokken bij de ontwikkeling van het warmtenet. KetelhuisWG hielp Stadsgenoot met het ophalen van de 70% instemming bij de huurders, die nodig was om huurwoningen aan te kunnen sluiten op het warmtenet. De gemeente Amsterdam ondersteunde actief het project met financiering en het principe van een laag vastrecht.

Myrthe Stijns, Stadsgenoot: “Vanwege de verduurzamingsopgave en het enthousiasme van de bewoners hebben wij, vanuit Stadsgenoot, extra gelden en tijd vrijgemaakt om het project door te kunnen laten gaan. Ondanks dat dit voor de warmtetransitie geen prioritaire buurt was.”

⁴ <https://academie.energiesamen.nu/academie/collecties/377/opgroeiruimte-een-proces-om-te-groeien-naar-een-volvassen-partnerschap>

In Amsterdam leidde deze samenwerking tot een model waarin woningcorporaties en coöperaties complementair werken waarbij de gemeente een ondersteunende rol vervult om de realisatie te versnellen. Het succes van KetelhuisWG is mede te danken aan individuele aanjagers binnen de gemeente, de corporatie en de energiecoöperatie. Omdat dit niet altijd overal het geval is, is de gemeente Amsterdam nu bezig met het opzetten van een dienstenorganisatie die bewonersinitiatieven en coöperaties gaat ondersteunen.

Begin 2025 is de bouw van het warmtenet op het WG-terrein gestart. KetelhuisWG ziet toe op de uitvoering van het warmtenet.

Belangrijke bevindingen

- Gelijke posities binnen de coöperatie voor huurders en huiseigenaren is een belangrijk uitgangspunt. Leden van de coöperatie wonen allemaal in het warmtenetgebied en sluiten een aansluitovereenkomst en/of leveringsovereenkomst met het warmtebedrijf van de coöperatie. Via de coöperatie zijn de leden allemaal mede-eigenaar van het warmtebedrijf. Dit leidt tot een gelijke betrokkenheid van zowel woningeigenaren als huurders.
- Het kernteam bestaat vanaf het begin uit eigenaar-bewoners als huurders. Bij het KetelhuisWG is die verdeling 50-50.
- Zowel het werken met huurderscommissies of bewonerscommissies als persoonlijk contact met alle bewoners spelen een belangrijke rol in het bouwen van draagvlak. Het contact kan bijvoorbeeld worden vormgegeven in gesprekken met groepen bewoners op gebouwniveau, deur-aan-deur informeren van burens door burens (bij KetelhuisWG werd dat onder andere gedaan door de 'superbuurvrouwen').
- Er is extra aandacht nodig voor bewoners met een laag energieverbruik. Bewoners die zeer zuinig met energie omgaan, voelen zich vaak benadeeld bij een aansluiting op het warmtenet omdat het vastrecht omhooggaat. Hierdoor gaan zij meer betalen voor energie zonder dat hun verbruik toeneemt.
- Het is belangrijk om maatwerkoplossingen te bieden aan bewoners die recht doen aan hun situatie, zoals aangepaste vaste tarieven of compensaties.
- Eénduidige en gecoördineerde communicatie is noodzakelijk, met name in het geval van huurders. Als zowel de woningcorporatie als de coöperatie met huurders communiceren kan dit tot verwarring leiden en maakt de positie van de huurders zwakker. Met eenduidige en gecoördineerde communicatie kan de betrokkenheid van huurders beter worden gestimuleerd.
- Het ophalen van handtekeningen, voor o.a. intentieverklaringen, startcontracten en instemming voor woningcorporatie, kost veel tijd. Het is belangrijk dit zo efficiënt mogelijk te regelen.
- Aanjagers zijn essentieel, zowel bij de energiecoöperatie als bij de gemeente en de woningcorporatie. Zij zijn nodig om vaart te houden in interne besluitvorming en samenwerking.

Groningen verdeelt haar kracht

In de gemeente Groningen is de energiecoöperatie Grunneger Power actief. Grunneger Power is echter geen warmtegemeenschap, en is vooralsnog niet van plan een coöperatief warmtenet op te richten, vanwege de keuzes die in de gemeente gemaakt zijn. Toch is er een actieve rol voor de energiecoöperatie weggelegd.

In 2019 stelde de gemeente in de Transitievisie Warmte de strategische kaders voor de warmtetransitie vast en bepaalde welke wijken als eerste van het gas af gaan. Daarnaast gaf de gemeente het gemeentelijk warmtebedrijf Warmtestad vorm. Warmtestad ontwikkelt en beheert binnen de gemeente het warmtenet. Daarbij maakte de gemeente bij de vormgeving van het gemeentelijk warmtebedrijf een duidelijke scheiding tussen het betrekken van woningeigenaren, particuliere huurders en sociale huurders bij de warmtetransitie. De gemeente Groningen beperkte haar rol in de directe communicatie met bewoners. Deze taak delegeerde zij aan Coöperatie Grunneger Power en de woningcorporaties: Coöperatie Grunneger Power regelt de communicatie en belangenbehartiging tussen het gemeentelijke warmtebedrijf en particuliere huurders en woningeigenaren. De woningcorporatie heeft de verantwoordelijkheid voor het bewonersproces rond het warmtetarief en de aansluiting van de woningen voor haar (sociale) huurders en voert hierover individuele gesprekken met huurders.

Belangrijke bevindingen

- Het niet direct betrekken van huurders bij de warmtetransitie kan leiden tot een tegenbeweging, waardoor extra inspanningen nodig zijn om huurders mee te krijgen in de warmtetransitie.
- Huurders maken zich zorgen over de financiële gevolgen van de aansluiting op een warmtenet en het verlies van keuzevrijheid.
- De aanleg en aansluiting van een warmtenet biedt een kans om tegelijkertijd per complex te onderzoeken welke renovaties er nodig zijn, zodat huurders maar één keer overlast hebben van de nodige werkzaamheden.
- Bij een combinatie van renovatie en aansluiting op een warmtenet kan huurders een totaal pakket aangeboden worden, waarvoor één keer instemming moet worden opgehaald, in plaats van los voor aansluiting op een warmtenet.
- Onderlinge afstemming van communicatie is essentieel, zodat alle doelgroepen dezelfde informatie ontvangen en er geen verwarring ontstaat bij bewoners.
- Voor collectieve belangenbehartiging van de huurders is het belangrijk dat de huurdersorganisatie betrokken wordt bij het hele proces. In een goede samenwerking tussen de huurdersorganisatie en de woningcorporatie is het bewonersproces beter geborgd en zijn onderhandelingen met het warmtebedrijf over de tarieven en kosten sterker te voeren.

Rollen van de deelnemers

Het oprichten van een warmtegemeenschap en ontwikkelen van een coöperatief warmtenet kent meerdere fases en stakeholders. En tijdens al die fases kunnen de rollen van die deelnemers een andere focus krijgen. Zo kunnen huurders en woningeigenaren binnen de coöperatie samen met de woningcorporatie in de initiatiefase (de beginfase) gezamenlijk een visie ontwikkelen rond het type warmtenet op basis van bijvoorbeeld duurzaamheid, lokale bronnen en prijs. Tijdens de ontwikkelfase worden meer details uitgewerkt en komt bijvoorbeeld de installatie in de woning aan bod. Dat is een onderwerp waar huurders geen zeggenschap over hebben, maar de corporatie samen met huiseigenaren wat van moeten vinden. De positie van huurders verandert dus door de fases heen.

In dit hoofdstuk kijken we naar de rollen van de gemeente, verhuurder en de huurder in het proces ten opzichte van de positie van huurders in een warmtegemeenschap.

Initiatiefase

De initiatiefase begint bij een idee van buurtgenoten (huiseigenaren en/of huurders) om gezamenlijk iets te organiseren om aan de warmtetransitie te werken. Het begin van de initiatiefase staat in het teken van bewonersparticipatie om steun en mandaat te krijgen van de buurtbewoners. Tegelijkertijd worden de eerste scenario's voor een warmte-oplossing uitgewerkt en worden de eerste samenwerkingen opgezet. Een goed participatieproces en het opbouwen van een stevige relatie is cruciaal voor deze fase.

Ontwikkelfase

In deze fase wordt de businesscase uitgewerkt, worden er samenwerkingsovereenkomsten met alle betrokken partijen gesloten, worden er warmteleveringscontracten gesloten met de bewoners en zijn de financiën rond. Daarnaast moet er een plan gemaakt worden voor de huisaanpassingen die nodig zijn om aan de aansluitingscriteria van het warmtenet te voldoen.

Realisatiefase

In de realisatiefase begint de bouw van het warmtenet en liggen de straten open. Ook de huisaanpassingen vinden plaats waardoor de bewoners meer overlast krijgen.

Exploitatiefase

In de exploitatiefase is het warmtenet aangelegd en in werking. In deze fase zal de focus liggen op de levering van warmte, het verbeteren van het warmtenet en het plegen van onderhoud zodat er continu warmte geleverd kan worden.

Rol van de gemeente

Landelijke afspraken, zoals de Startmotor en het Klimaatakkoord (zie hoofdstuk Theoretisch kader), vormen de basis voor de positie van huurders in de energietransitie. Het Klimaatakkoord stelt als ambitie om 1,5 miljoen gebouwen van het aardgas af te halen via een gebiedsgerichte aanpak, waarbij gemeenten de regie voeren. Gemeenten zijn daarbij verplicht een wijkgerichte strategie te ontwikkelen voor de warmtetransitie, met drie belangrijke randvoorwaarden: betaalbaarheid voor bewoners, participatie van bewoners en rechtsbescherming van bewoners. Deze randvoorwaarden moeten ervoor zorgen dat bewoners, zowel eigenaar-bewoners als huurders, een volwaardige rol krijgen in het proces. Via de Wcw krijgen warmtegemeenschappen een volwaardige positie bij het ontwikkelen van collectieve warmte.

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) biedt gemeenten extra middelen om regie te voeren. Zo krijgen gemeenten de bevoegdheid om specifieke gebieden aan te wijzen waar de gasvoorziening wordt beëindigd als het alternatief betaalbaar en haalbaar is. In deze aangewezen gebieden moeten bewoners vóór een bepaalde datum overstappen op een duurzaam alternatief voor aardgas. Deze bevoegdheid creëert niet alleen duidelijkheid door een helder tijdspad te bieden, maar helpt ook om verhuurders die terughoudend zijn over de overstap, te dwingen om na te denken over het overstappen van aardgas naar een duurzaam alternatief. Transparantie en duidelijkheid bevordert het bewonersparticipatie proces.

Advies aan de gemeente over de rol van de gemeente ten opzichte van de positie van huurders in warmtegemeenschappen:

- Zorg voor een gelijkwaardige participatie van huurders en huiseigenaren door bewonersinitiatieven te ondersteunen en geen onderscheid te maken tussen huurders en eigenaar-bewoners bij het vormgeven van de bewonersprocessen rond warmtenetten.
- Stimuleer corporaties en huurdersorganisaties om samen te werken met bewonersinitiatieven door hierover afspraken te maken binnen de prestatieafspraken.
- Gebruik de aanwijzingsbevoegdheid uit de Wgiw om verhuurders over de streep te trekken bij coöperatieve warmte-alternatieven die voldoen aan de criteria

Rol verhuurders

Woningcorporaties kunnen geen lid worden van een warmtegemeenschap, maar kunnen als belangrijke stakeholder in de wijk wel helpen het project tot een succes te maken. Verhuurders kunnen samen met de warmtegemeenschap optrekken. Meestal krijgt die samenwerking de vorm van een intentie- of samenwerkingsovereenkomst. Zo krijgen woningcorporaties inspraak in het project en kunnen ze hun wettelijke taak (uit het Startmotorkader) rond woonlastenneutraliteit en transparantie van de businesscase vormgeven.

Samen met eigenaar-bewoners en huurders kan de woningcorporatie in de initiatiefase een visie opstellen rond o.a. duurzaamheid, lokale bronnen en kosten. Dit gezamenlijke traject creëert meer draagvlak, vertrouwen en betrokkenheid onder huurders.

Traditioneel zien de corporaties zich als 'belangvertegenwoordigers' van hun huurders. Deze rol lijkt erg op de rol die overheden op zich nemen als beschermer van de burgerbelangen binnen de publiek-private samenwerking. Bij de warmtetransitie zien we echter een nieuwe samenwerking waarbij bewoners een volwaardige rol krijgen naast overheid en de markt. In de praktijk zien we dat corporaties nog moeten leren zich te verhouden tot dit nieuwe samenspel.

Daarnaast zijn verhuurders eigenaar van de woningen. Zij moeten investeren om de woning klaar te maken voor het warmtenet en hebben daarom het recht om te bepalen of het huis wordt aangesloten of niet. Tijdens de ontwikkelfase moeten ze tekenen voor de aansluiting. Verhuurders zijn wettelijk verantwoordelijk voor de communicatie en transparantie rondom de woningaanpassingen en andere werkzaamheden waar de bewoner overlast van kan ondervinden (zie hoofdstuk Theoretisch kader).

De verhuurder heeft ook wettelijke verplichtingen rond bewonersparticipatie bij grootschalige verbouwingen van hun bezit. Verhuurders kunnen hun huurderbelangenorganisatie om advies vragen en zo zeggenschap geven. Georganiseerde huurders, in de vorm van door de corporatie erkende huurdersorganisaties en bewonerscommissies, hebben op basis van de Overlegwet ook het recht om mee te praten. Renovaties en het treffen van voorzieningen vallen onder het adviesrecht van de bewonerscommissie en/of huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties kunnen de verhuurder advies geven over een overstap naar het warmtenet. De verhuurder is verplicht om dit advies in acht te nemen en indien nodig te onderbouwen waarom ervan afgeweken wordt. Het is dus belangrijk dat huurders zich verenigen en dat die betrokken is bij de ontwikkelingen en de warmtegemeenschap. Verhuurders doen er verstandig aan al in de initiatiefase bewoners te betrekken.

Tijdens de ontwikkelfase wordt bepaald wat de uiteindelijke voorwaarden zijn om een woning aan te sluiten. Woningcorporaties (en eigenaar-bewoners) moeten dan beslissen of ze deze investeringen wel of niet willen nemen. Daarnaast moeten verhuurders hun huurders een concreet voorstel doen voor de aanpassing(en) aan de woning. Huurders hebben het recht te kiezen of zij met het voorstel instemmen of niet (het instemmingsrecht).

Tijdens de exploitatiefase kan de verhuurder verantwoordelijk zijn voor een deel van het onderhoud van de installaties van het warmtenet in de woningen. Hierover maakt de verhuurder afspraken met het warmtebedrijf.

Advies aan de woningcorporatie over de rol van de woningcorporatie ten opzichte van de positie van huurders in warmtegemeenschappen:

- Ondersteun warmtegemeenschappen proactief om zo de afspraken uit het Startmotorkader met betrekking tot betrouwbaarheid, transparantie en warmtetarief uit te kunnen voeren en overlast bij aansluiting en renovatie te verminderen.
- Ondersteun bewonersinitiatieven door ze positie te geven binnen het nieuwe samenspel tussen bewoners, markt en overheid.
- Geef huurdersbelangenorganisaties een volwaardige rol door deze proactief te betrekken bij de plannen voor de warmtetransitie.
- Maak afspraken over samenwerking met warmtegemeenschappen in binnen de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties.

Rol huurders

Huurders kunnen, net als eigenaar-bewoners, lid worden van een lokale warmtegemeenschap. Als de verhuurder de woning geschikt maakt voor aansluiting op een lokaal warmtenet kunnen huurders ook afnemer worden. In de initiatiefase van een coöperatief warmtenet kunnen huurders meedenken en actief zijn in het bepalen van de randvoorwaarden voor een coöperatief warmtenet. Zo hebben zij invloed op bijvoorbeeld de contributie aan de coöperatie en de warmtetarieven. Uiteindelijk hebben alle particuliere afnemers gelijke belangen binnen de toekomstige warmtegemeenschap.

Zo hebben huurders in Amsterdam dat gedaan:

Het Ketelhuis WG is een bewonersinitiatief waarbij huurders en eigenaar-bewoners samen een warmtegemeenschap hebben opgericht. Al hun ervaringen hebben ze uitgewerkt in een tijdslijn én een speciale website.

Lees er alles over op plankenzondergas.nl.

De beslissingen over gebouwaanpassingen liggen in eerste instantie bij de verhuurder. Echter, via de Overlegwet hebben georganiseerde huurders, in de vorm van door de corporatie erkende huurdersorganisaties en bewonerscommissies, het recht om al in de initiatiefase mee te praten over de eventuele aanpassingen om een aansluiting op een warmtenet mogelijk te maken. Het is daarom verstandig dat huurders zich organiseren als zij nog niet georganiseerd zijn of contact zoeken met de al bestaande huurdersbelangenorganisatie (huurdersorganisatie van de woningcorporatie of de bewonerscommissie van het complex).

Zodra een verhuurder besluit om zijn huurwoningen aan te willen sluiten op een warmtenet, moet hij de huurders een (redelijk) voorstel doen voor de gebouwaanpassingen. Denk daarbij aan het type afgiftesysteem, de aanpassing van de kookinstallatie en/of de isolatie. Huurders hebben het recht in te stemmen met het voorstel of niet (Instemmingsrecht). Is er sprake van een wooncomplex van 10 of meer huurwoningen, dan geldt de 70%-regeling. Dit betekent dat als 70% of meer van de hoofdhuurders instemt met het voorstel, de verhuurder ervan uit mag gaan dat het voorstel redelijk is. Daarmee geldt dat de gebouwaanpassingen ook doorgaan voor huurders die niet hebben ingestemd. Zij kunnen dan alleen de rechter nog vragen om te beoordelen of het voorstel redelijk is. Hetzelfde geldt voor verhuurders als minder dan 70% van de huurders instemt met het voorstel.

Huurders zijn daarnaast ook bewoners van een gemeente en hebben evenveel democratische rechten als eigenaar-bewoners. Zo bepalen zij via de lokale politieke partijen en gemeenteraadsverkiezingen de politieke richting van een gemeente. Inwoners kunnen daarnaast inspraak uitoefenen op lopend beleid.

Advies aan huurders over de eigen rol van huurders ten opzichte van hun positie in warmtegemeenschappen:

- Verenig je als inwoners van een gemeente in bewonersinitiatieven, zoals een warmtegemeenschap, om je positie binnen de warmtetransitie van je wijk, dorp of stad te versterken.
- Richt, eventueel samen met eigenaar-bewoners, een coöperatie op om zelf plannen voor alternatieve warmte te ontwikkelen. Binnen een coöperatie hebben huurders eigenaarschap en zeggenschap over een coöperatief warmtenet.
- Maak gebruik van je rechten als huurder om de positie van je warmtegemeenschap richting de woningcorporatie te versterken:
 - Verenig je als huurders in een bewonerscommissie binnen het complex, en zorg ervoor dat de bewonerscommissie officieel erkend wordt door de verhuurder. Zo kun je ook gebruik maken van je rechten als huurder via de Overlegwet.
 - Maak gebruik van de inspraak via de huurdersbelangenorganisaties, onder meer o.b.v. de Overlegwet, op de plannen van de woningcorporatie rond de verduurzaming van het vastgoed en eventuele aansluiting op een warmtenet.
 - Maak gebruik van je instemmingsrecht.
- Stimuleer de huurdersorganisatie en woningcorporatie (en gemeente) om afspraken te maken binnen de prestatieafspraken over samenwerking met warmtegemeenschappen.

Aanbevelingen

De energietransitie is complex en de verschillende stakeholders zijn samen - al doende - aan het leren en zich aan het ontwikkelen. Onderstaande aanbevelingen zijn lessen uit die samenwerkingen en kunnen zorgen voor verdere versterking van de positie van huurders en versnelling van de warmtetransitie op lokaal, regionaal en landelijk niveau.

Betrek huurdersbelangenorganisaties bij lokale coöperatieve ontwikkelingen.

Samenwerking tussen warmtegemeenschappen en huurdersbelangenorganisaties helpt de positie van huurders te versterken. Warmtegemeenschappen kunnen huurdersbelangenorganisaties helpen bij het bereiken van hun achterban en het bieden van kennis rond de warmteplannen. Huurdersbelangenorganisaties kunnen hun verhuurder zwaarwegend advies geven rond de verduurzaming (Overlegwet). Ook regionaal en landelijk zijn er kansen om de positie van huurders én (hun) warmtegemeenschappen te versterken door nauwere samenwerking tussen de verschillende belangenorganisaties.

Borg en ontsluit ontwikkelde kennis en ervaring.

Op dit moment hangt het succes van een warmtegemeenschap en een volwaardige positie van huurders in de transitie af van de ervaringen en capaciteiten van de individuele aanjagers binnen de huurdersbelangenorganisaties, coöperaties, gemeente en woningcorporaties. Voor versnelling van de transitie en verbetering van de positie van huurders is het belangrijk dat de ervaringen van de koplopers(projecten) landelijk geborgd worden en ontsloten voor nieuwe projecten.

Actualiseer de Startmotor met een nieuwe positie voor warmtegemeenschappen.

Ten tijde van de afspraken uit de Startmotor waren warmtegemeenschappen nog geen onderdeel van het energielandschap. Nu bewoners (huurders en eigenaar-bewoners) via warmtegemeenschappen een volwaardige positie hebben gekregen is het nodig de afspraken uit de Startmotor te actualiseren. Via warmtegemeenschappen kunnen huurders hun eigen belangen behartigen en zo volwaardig participeren.

Versterk de positie van een warmtegemeenschap via de gemeente.

De gemeente kan de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) inzetten om een warmtegemeenschap waarbij huurders (en eventueel de huurdersbelangenorganisatie) betrokken zijn, te versterken. In buurten waar een warmtegemeenschap een investeringsplan voor een warmtenet uitwerkt, is behoefte aan een heel duidelijk toekomstperspectief ten aanzien van de einddatum van aardgas. Warmtegemeenschappen werken daarvoor nauw samen met hun gemeente. De gemeente kan gebruik maken van haar aanwijsbevoegdheid om een einddatum op het gas in een wijk te zetten. Hierdoor neemt de urgentie voor verhuurders toe om aan te sluiten bij de warmteoplossing. De gemeente is uiteindelijk de handhaver bij woningeigenaren die niet mee willen doen.