

Rotterdam, 24 maart 2025

Geachte gemeenteraad,

Op 26 maart vindt een commissievergadering plaats waarin de voortgang van warmte en de gebiedsaanpakken aardgasvrij staat geagendeerd, waaronder de gebiedsaanpak in de Agniesebuurt-Oost. Recent is er ook in de media aandacht geweest voor de ontwikkelingen en het stopzetten van deze gebiedsaanpak. Wij willen graag een goede behandeling van dit agendapunt binnen uw commissie mogelijk maken, daarom delen wij aanvullende informatie die daar waar mogelijk aan bijdraagt. Al deze informatie is bekend bij de gemeente en eventueel via de wethouder te verifiëren.

Teleurstelling na jarenlang samenwerken

Gemeente Rotterdam, Havensteder en Eneco hebben sinds 2021 gezamenlijk gewerkt aan de gebiedsaanpak aardgasvrij in de Agniesebuurt-Oost. Begin januari heeft Havensteder aangegeven te stoppen met deze gebiedsaanpak, met als reden *de hoge **in pandige kosten*** voor het aardgasvrij maken van hun woningen in deze wijk. Eneco is teleurgesteld in het stopzetten van deze gebiedsaanpak, te meer omdat wij ervan overtuigd zijn dat hiermee een belangrijke kans voor de wijkbewoners en de warmtetransitie in Rotterdam onbenut blijft, mede omdat de *eenmalige **aansluitkosten*** voor het warmtenet van Eneco voor dit project tot de laagste van Nederland behoren.

Warmte aantoonbaar goedkoper dan aardgas

De maandelijkse energiekosten voor bewoners bij een overstap op warmte zijn in deze wijk lager dan de kosten voor aardgas, vanwege een zeer sterk verlaagd vastrecht volgens de concessieafspraken tussen gemeente en Eneco. Deze concessieafspraken met verlaagd vastrecht gelden tot 2044. Alle drie de partijen hebben gedurende de gebiedsaanpak het borgen van betaalbaarheid voor de bewoner als voorwaarde gehanteerd. Aan deze voorwaarde is voldaan. Huurders van Havensteder zijn in 2025 gemiddeld 87 euro per jaar goedkoper uit. Zie ook de bijgevoegde vergelijking voor de situatie van een huurder van Havensteder. Deze warmtetarieven behoren tot de allerlaagste tarieven van Nederland.

Hoge bereidheid tot aansluiten in Rotterdam

De sterk fluctuerende energieprijzen en negatieve berichtgeving over warmtenetten, waren in het voorjaar van 2024 de reden om het instemmingsproces onder huurders, bij een tussenstand van 62%, vroegtijdig stop te zetten. Bewoners maakten zich met name zorgen over de betaalbaarheid. Wij begrepen deze zorgen. Wanneer we naar de praktijk in Rotterdam kijken, blijkt dat in al onze andere aardgasvrij projecten de instemming onder huurders ruimschoots behaald wordt. Bij 1600 huurwoningen in de bestaande bouw die momenteel in uitvoering zijn en waar de afgelopen 2,5 jaar bewoners konden stemmen, is de instemming onder huurders ruim gehaald met een gemiddeld instemmingspercentage van bijna 80%. Daarnaast hebben ook meerdere VvE's met particulier bezit zelf voor een aansluiting op het warmtenet gekozen. De concessietarieven met een korting op het vastrecht, die in al deze projecten worden toegepast, zien wij daarbij als belangrijke succesfactor. Door transparante communicatie vooraf aan bewoners/huurders over de warmtetarieven en aantoonbare lagere tarieven dan de gassituatie, is het veelal gelukt om zorgen over de betaalbaarheid weg te nemen en om voldoende draagvlak voor de overstap naar warmte in deze projecten te realiseren.

Lage aansluitkosten in Agniesebuurt-Oost

In veel warmteprojecten is het uitdagend om tot lage aansluitkosten te komen. Met deze kosten worden de kosten bedoeld die de gebouweigenaar eenmalig aan het warmtebedrijf betaald voor het realiseren van de aansluiting op het warmtenet. In dit project was de hoogte van de aansluitkosten uiteindelijk niet het probleem. Mede dankzij de door Eneco aangevraagde subsidie vanuit het nationaal Groeifonds, konden we hier aansluitkosten aanbieden van 3.000 euro per woning. Van dit bedrag ging voor Havensteder nog SAH-subsidie af, waarmee de eenmalige aansluitkosten met de SAH-regeling van 2025 op circa 1.000 euro per woning uit zouden komen. Ook deze aansluitkosten behoren tot de laagste van Nederland.

Hoge in pandige kosten door aanvullende werkzaamheden

Voor het aardgasvrij maken van een woning maakt een gebouweigenaar meer kosten dan alleen de aansluitkosten van het Eneco. De overige kosten worden aangeduid als de *in pandige* kosten. Gezamenlijk met de aannemer van Havensteder zijn daarom in totaal 60 woningen in de Agniesebuurt-Oost nauwkeurig in beeld gebracht, om de aansluitmethode en de benodigde in pandige werkzaamheden vast te stellen. Deze in pandige werkzaamheden hangen sterk samen met het type, indeling en de staat van de woning en betreffen bijvoorbeeld het aanbrengen van sparingen, het plaatsen van nieuwe radiatoren, aanpassen van de CV-installatie, eisen aan brandveiligheid, de overstap op elektrisch koken en het verwijderen van asbest. Havensteder heeft in december 2024 laten weten dat deze aanvullende, in pandige kosten zeer sterk gestegen zijn en heeft besloten niet verder te kunnen gaan met de gebiedsaanpak. Corporaties geven aan, en wij herkennen dat uit onze warmteprojecten, dat de totale kosten voor aardgasvrij rond een niveau van 25.000 tot 30.000 euro uitkomen. Havensteder heeft in deze gebiedsaanpak totale kosten gecommuniceerd van 51.000 euro, waarvan de eenmalige aansluitkosten van Eneco van circa 1.000 euro (na aftrek SAH-subsidie) dus slechts een klein deel bedragen. Dit totaalbedrag heeft ons verrast, maar kunnen wij verder moeilijk beoordelen omdat dit buiten de scope van ons als warmtebedrijf valt. Wij herkennen wel dat in het algemeen de bouwkosten voor grootschalige renovatie en bijvoorbeeld het isoleren van woningen fors zijn gestegen sinds het begin van dit project in 2021.

In pandige kosten onafhankelijk van eigendomssituatie warmtebedrijf

Ondanks dat de aansluitkosten hier dus zeer laag waren, bleek dit project voor Havensteder toch niet haalbaar vanwege de additionele, *in pandige* kosten. Deze kosten vallen buiten de scope en de business case van het warmtebedrijf. Een belangrijke notie met betrekking tot de huidige discussie over publiek of privaat eigendom van warmtebedrijven, is dat deze in pandige kosten losstaan van publiek of privaat eigenaarschap van het warmtebedrijf. De in pandige kosten zijn kosten die door de gebouweigenaar aan een aannemer worden betaald. De eigendomssituatie van het warmtebedrijf verandert dus niets aan deze kosten van een gebouweigenaar.

Wij zijn van mening dat wij er alles aan hebben gedaan om deze gebiedsaanpak tot een succes te maken. Wij verwachten dat het aanbod, zowel voor bewoners als voor Havensteder, nooit meer zo gunstig wordt als het aanbod dat nu voor lag. Indien er behoefte is aan nadere toelichting, zijn wij graag bereid deze te geven.

Met vriendelijke groet,

Directeur Eneco Warmte en Koeling

Bijlage: tarievenvergelijking huurders aardgas en warmte in de Agniesebuurt-Oost

Tarievenvergelijking huurders aardgas en warmte

Vergelijking warmte en aardgas voor een huurder van Havensteder in de Agniesebuurt-Oost, gebaseerd op een verbruik van 21 GJ warmte / 686 m³ aardgas bij de huidige tarieven in 2025. Havensteder betaalt de huur voor de afleverset, zoals zij in de gassituatie verantwoordelijk is voor aanschaf en onderhoud van de CV-ketel.

	Aardgas¹	Warmte²
Variabel tarief per GJ		€ 43,79
Variabel tarief per m ³	€ 1,34	
Totaal variabel voor verbruik	€ 919,24	€ 919,59
Vaste kosten	€ 320,31 ³	€ 232,84 ⁴
Meettarief	€ 32,80	€ 32,80
Totaal per jaar	€ 1272,35	€ 1185,23
Verschil per jaar	€ 87,12	€ -87,12

Bronnen:

1. ACM Tarievenbesluit 2025.
2. Eneco tarieven 2025 Rotterdam concessiegebied.
3. ACM Tarievenbesluit 2024, betreft onder andere netbeheerkosten en vaste leveringskosten. Exclusief ACM referentie aanschaf en kapitaallasten CV en onderhoud / operationele kosten gas.
4. Eneco tarieven 2025 Rotterdam concessiegebied, voor huurders Havensteder exclusief huur afleverset