

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@kences.nl>
Sent: Fri, 2 Dec 2022 17:11:34 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@minezk.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@minezk.nl>
Cc: "5.1.2.e@vastgoedbelang.nl" <5.1.2.e@vastgoedbelang.nl>; "5.1.2.e@bvkz.nl" <5.1.2.e@bvkz.nl>; "5.1.2.e@aedes.nl" <5.1.2.e@aedes.nl>; "5.1.2.e@aedes.nl" <5.1.2.e@aedes.nl>
Subject: Prijsplafond en energie en onzelfstandige eenheden

5.1.2.e en 5.1.2.e

Heel erg bedankt voor het telefoontje gisteren over de onzelfstandige eenheden en het prijsplafond! Vanuit Kences en Vastgoed Belang geven wij alvast een eerste reactie op de vragen n.a.v. de uitzoekpunten die in het document van afgelopen dinsdag stonden. 5.1.2.e heeft nog wat meer tijd nodig om informatie te verzamelen en komt vanuit de Branchevereniging Kleinschalige Zorg op een later moment met aanvullingen.

Informatieverstrekking

Voor onze achterban (en ook voor de Belastingdienst) is van belang dat de aanvraag niet meer administratieve lasten meebrengt dan nodig. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan om aan te sluiten bij bestaande regelingen waarbij al wordt getoetst of er onzelfstandige eenheden zijn. Het zou wat ons betreft het beste kunnen werken in de volgende stappen:

1. De verhuurder geeft in de subsidieaanvraag aan hoeveel onzelfstandige eenheden in een BAG-object bevinden.
2. De belastingdienst checkt of het aantal personen dat staat ingeschreven in de BRP overeenkomt met het aantal onzelfstandige eenheden. Als dit (ongeveer) overeenkomt dan wordt de subsidie toegekend. We zien dat niet alle huurder zich altijd inschrijven op het juiste adres in de BRP, dus een bepaalde marge zou wenselijk zijn.
3. Als hier een te grote afwijking inzigt dan wordt er aanvullende informatie opgevraagd zoals:
 - Een verhuurder kan ook een (omzettings)vergunning voor kamergewijze verhuur overleggen. Als een verhuurder een zelfstandige woning wil omzetten in onzelfstandige eenheden moet deze in veel gemeenten een vergunning aanvragen. Meestal is dit vanaf 3 onzelfstandige eenheden of meer. Deze vergunning kan worden overlegt als onderbouwing dat sprake is van onzelfstandige eenheden. Een aantal voorbeelden zijn bijvoorbeeld [Utrecht](#) (3 of meer), [Nijmegen](#) (3 of meer), [Leiden](#) (3 of meer), [Groningen](#) (2 of meer).
 - Als een pand kamergewijs (met onzelfstandige eenheden) wordt verhuurd met 5 of meer wooneenheden dan moet een gebruiksmelding brandveilig gebruik worden gedaan (dit is een verplichting op grond van het bouwbesluit). Hierbij moet ook een gebruiksmelding plattegrond worden aangeleverd die is bedoeld om aan te tonen dat een gebouw voldoet aan het bouwbesluit ten aanzien van het brandveilig gebruik. Dit zou ook als onderbouwing kunnen worden gebruikt: meer informatie: <https://www.brandweer.nl/onderwerpen/gebruiksmelding-brandveiligheid/>
 - Het overleggen van de huurcontracten. Voor kleine particuliere verhuurders is dit een goed werkbare wijze.

Achteraf kan ook een accountantsverklaring worden overlegd. Voor woningcorporaties en grotere verhuurders is een accountsverklaring al verplicht. De accountant kan hierbij ook een controle doen op de juistheid van de aangeleverde gegevens en of is voldaan aan de subsidievoorwaarden. Deze methode heeft de sterke voorkeur voor corporaties.

Daarnaast zijn er nog onzelfstandige studenten- en woonzorgeenheden die zijn 'aangewezen' voor de huurtoeslag. Bij de Belastingdienst/Toeslagen is bekend welke woningen dit zijn. Er worden nog woonzorgeenheden toegevoegd aan deze lijst (een verzoek tot aanwijzing is mogelijk). Voor studentenwoningen is het niet mogelijk om eenheden toe te voegen aan deze lijst.

1. Welke soorten en aantal onzelfstandige woonvormen zijn er in achterban verschillende deelnemers overleg?

	Corporaties	Particulier
Studentenhuisvesting	Ca. 55.000 (Kences) +/- ca. 10.000- 20.000 (bij andere corporaties)	Ca. 130.000 (op basis van de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2022)

Intramuraal zorgvastgoed	Ca. 90.000 + >10.000 eenheden in grote complexen	
Overig	Ca. 25.000	

- Voor studentenhuisvesting zijn er op hoofdlijnen drie soorten onzelfstandige eenheden te onderscheiden:
 1. onzelfstandige eenheden in complexen (zoals de IBB in Utrecht of Uilensteden in Amstelveen)
 2. onzelfstandige eenheden stadspanden. Dit zijn vaak oudere panden 17^e – 19^e eeuw in of nabij de binnenstad.
 3. onzelfstandige eenheden in woonhuizen/appartementen

2. Is er bij alle onzelfstandige wooneenheden achter een blokaansluiting sprake van een verhuurcontract?

In principe is er altijd een huurcontract aanwezig bij onzelfstandige eenheden. Er zijn wat uitzonderingen zoals zorgcontracten voor de scheiding wonen-zorg voor 2013.

3. Hebben de deelnemers voorstellen voor een exacte definitie van onzelfstandige woonvormen (bv. o.b.v. sectorale regelgeving)?

In de sector wordt een onzelfstandige eenheid gedefinieerd door twee factoren (zie ook bijgevoegd artikel '(On)zelfstandige woonruimte in het huisvestingsrecht'):

1. Fysieke vereisten zoals volgt uit art. 7:234 BW: een onzelfstandige eenheid is een woning zonder eigen toegang en/of een woning. De Huurcommissie publiceert '[Gebreken en beleidsboeken](#)' en geeft op pagina 7 van het 'Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte' (pagina 178 van het pdf-bestand met alle beleidsboeken) een definitie van onzelfstandige woonruimte: "Van onzelfstandige woonruimte is sprake indien: men wezenlijke voorzieningen (keuken en/of toilet) gemeenschappelijk moet gebruiken;"
2. De huurovereenkomst: voor de Wet op de huurtoeslag is doorslaggevend woonruimte is verhuurd en niet hoe het op enig moment wordt gebruikt. Bij bijvoorbeeld de verhuur van een woning/appartement met drie slaapkamers heeft de verhuurder grofweg twee keuzes: (1) de drie slaapkamers los verhuren als onzelfstandige eenheden of (2) de hele woning/appartement verhuren aan drie personen die contractueel medehuurder zijn. In deze gevallen is het van belang hoe de verhuurder en huurder deze woning(en) hebben willen verhuren: als één zelfstandige woningen of als meerdere onzelfstandige eenheden.

Wanneer prijsplafond voor onzelfstandige eenheden?

Een goed uitgangspunt zou kunnen zijn om woningen te behandelen als zelfstandige woningen (en de daarbij behorende subsidie te verstrekken), tenzij er meer dan X onzelfstandige eenheden in een BAG-object zitten.

- Als zich **minder dan X onzelfstandige eenheden** in een BAG-object bevinden wordt een compensatie net als alle andere zelfstandige woningen gegeven.
- Als zich **meer dan X onzelfstandige eenheden** in een BAG-object bevinden dan wordt het aantal onzelfstandige eenheden vermenigvuldigd met het compensatiebedrag per onzelfstandige eenheid.

Uit een eerste indicatie van het verbruik laat zien dat er bij drie bewoners de verbruiksgrenzen van het energieplafond (1.200 m³-en 2.900 kWh) worden overschreden.

6. Wat is het gemiddelde energieverbruik per wooneenheid in de achterban van verschillende deelnemers overleg?

- Bij studentenhuisvesting: een eerste inventarisatie geeft een indicatie van 450-500m³ gas en ca. 1.000 – 1.100 kWh elektriciteit per eenheid.

7. Zijn er groepen/ categorieën wooneenheden of huishoudens in de achterban die significant afwijken van het gemiddelde energieverbruik?

Het antwoord op deze vraag vullen we later aan.

Bel of mail me gerust als ne nog vragen hebt!

Met vriendelijke groet,



Postadres: Postbus 85085, 3508 AB Utrecht

Bezoekadres: Plompetorengracht 9, Utrecht

E  [@kences.nl](mailto:5.1.2.e@kences.nl)

T  (direct)

W www.kences.nl



Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is. Deze informatie mag niet openbaar worden gemaakt. Indien u deze e-mail per vergissing heeft ontvangen, vragen wij u ons dit direct te melden en de e-mail te vernietigen. Verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht is, als u niet de geadresseerde(n) bent, verboden. Stichting Kences staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. In geen geval is Stichting Kences aansprakelijk voor enige schade, van welke aard ook, die direct of indirect het gevolg is van het versturen van deze e-mail.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@cbs.nl>
Sent: Mon, 5 Dec 2022 09:26:59 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@rvo.nl>
Subject: RE: Analyse blokverwarming
Attachments: 221130_blokverwarming.pptx

5.1.2.e 5.1.2.e

Sorry 5.1.2.e ik was me er niet van bewust dat het zo'n vliegende haast had, stond voor vandaag op de rol.

Ik heb nu even snel gekeken:

Voor de 390.000 woningen met blokverwarming kom ik op:

- een gemiddeld gasverbruik in 2021 van 990 m3
- een gemiddeld gasverbruik in 2021 klimaatgecorrigeerd van 1010 m3
- een gemiddeld elektriciteitsverbruik (letterlijk, afname van het net, dus niet gesaldeerd, maar dat zal bij deze appartementen geen rol spelen), van 2130 kWh

Wijkt dit erg af van wat je vrijdag had gevonden?

Bijgaand ook nog de beloofde presentatie.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

CBS | Henri Faasdreef 312 | Postbus 24500 | 2490 HA Den Haag

T 5.1.2.e | 5.1.2.e @cbs.nl

Volg [statistiekcbs](#) op twitter | facebook | instagram

Ik werk niet op vrijdag



Voor wat er **feitelijk** gebeurt

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@rvo.nl>

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 11:24

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@cbs.nl>

Onderwerp: Analyse blokverwarming

5.1.2.e

Wanneer heb je de analyse voor blokverwarming?

Ik heb nu maar het gebruik voor appartementen genomen, want die gegevens kan ik op statline vinden uit de tabel: [StatLine - Energieverbruik woningen; woningtype, oppervlakte, bouwjaar en bewoning \(cbs.nl\)](#)

Daar kan ik blokverwarming niet selecteren.

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Croeselaan 15 | 3521 BJ | Utrecht

Postbus 8242 | 3503 RE | Utrecht

.....
T + 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e [@rvo.nl](#)

www.rvo.nl

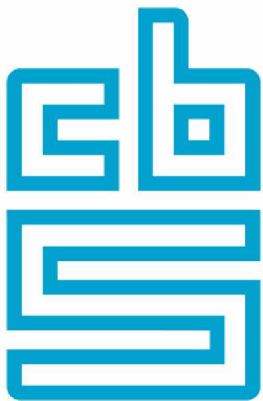
De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.

The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Blokverwarming in energiestatistieken CBS

Ervaringen CBS

5.1.2.e

5.1.2.e [@cbs.nl](mailto:5.1.2.e@cbs.nl)

Energiestatistiek woningen

Statistieken: gemiddeld aardgas en elektriciteitsverbruik woningen van pc6 tot nationaal

Brongegevens: aansluitingenregisters netbeheerders elektriciteit en aardgas.

Warmtegegevens niet beschikbaar

Link leggen tussen individuele energieaansluitingen en ind. BAG verblijfsobjecten (1-1).

Collectieve aansluitingen vormen probleem (1-n):

- Identificeer blokaansluiting
- Identificeer de bijbehorende verblijfsobjecten

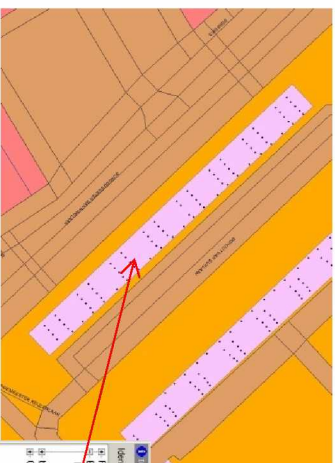


Blokverwarming in CBS energiestatistiek

This image is a high-resolution scan of a document page, characterized by extreme horizontal banding and vertical streaking artifacts, likely from a microfilm or degraded scan. The page contains faint, illegible text and a large, dark, irregular shape on the right side. The text is organized into several sections, with some lines appearing as bold headers. The overall quality is poor, with significant noise and distortion throughout the image.

512e

Oplossing: gebruik ruimtelijke coördinaten

[illegible]

Gas

Voor gas: deze aanpak leidt tot identificatie van 390.000 verblijfsobjecten met blokverwarming (dus alleen aardgas).

Verdeling bloklevering over aangesloten appartementen

Problemen:

- We missen de kleine blokjes: woningen met een paar appartementen.
- Bij grote blokken regelmatig verwevenheid met utiliteit (bijv. winkels)
- Verwevenheid met stadsverwarming en/of individueel gas

Samenstelling 390.000:

- 220.000 corporatiewoningen
- 90.000 overig verhuur
- 80.000 eigen woning



Elektriciteit en warmte

Bij elektriciteit lukt deze aanpak niet:

- Verwevenheid met andere functies (parkeergarages, terreinverlichting etc.)
- meervoudige aansluitingen per blok
- Plausibiliteitchecks, wat is normaal?

Warmte

- Microgegevens warmte niet beschikbaar

Conclusie

Onze ervaringen: op basis van registers heel moeilijk om volledig en juist microbestand op te bouwen voor aardgas.

We vinden vooral de grotere complexen (gemiddeld ca 90 eenheden).

Voor elektriciteit (en warmte) nog moeilijker

Voor gas vormen met name kleine part. verhuurders (mn niet-zelfstandige wooneenheden?) en bij grotere blokken verwevenheid met utiliteit het probleem

Alternatief:

Warmtekostenverdeelfirma's (bijv ISTA NL)?



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@kences.nl>
Sent: Tue, 6 Dec 2022 10:31:44 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@minezk.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@minezk.nl>
Subject: [Bedrijfsgevoelige informatie] Onderbouwing gemiddeld gebruik onzelfstandige eenheden
Attachments: 20221205 Gemiddeld verbruik onzelfstandige eenheden.xlsx

5.1.2.e en 5.1.2.e

Eerder gaf ik jullie al een inschatting voor het gemiddelde gebruik van onzelfstandige eenheden. Op basis van 28 complexen met ruim 8.300 eenheden heb ik nu een gewogen gemiddelde kunnen bepalen. Deze komt uit op gemiddeld:

- 423m³ gas (op basis van 6.026 eenheden)
- 12,02 GJ warmte (op basis van 2.355 eenheden)
- 896kWh elektriciteit (op basis van 8.381 eenheden).

Bijgevoegd vinden jullie ook de onderliggende cijfers van deze getallen (op complexniveau). Deze worden door een deel van de corporaties gezien als bedrijfsgevoelige gegevens.

Hopelijk kunnen jullie hiermee verder uit de voeten! Mochten jullie nog vragen hebben dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Postadres: Postbus 85085, 3508 AB Utrecht

Bezoekadres: Plompetorengracht 9, Utrecht

E 5.1.2.e@kences.nl

T 5.1.2.e (direct)

W www.kences.nl



Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is. Deze informatie mag niet openbaar worden gemaakt. Indien u deze e-mail per vergissing heeft ontvangen, vragen wij u ons dit direct te melden en de e-mail te vernietigen. Verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht is, als u niet de geadresseerde(n) bent, verboden. Stichting Kences staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor een tijdige ontvangst daarvan. In geen geval is Stichting Kences aansprakelijk voor enige schade, van welke aard ook, die direct of indirect het gevolg is van het versturen van deze e-mail.

Corpo	Complex	Aantal eenheden	Gas (m³)	Warmte (GJ)	Elektriciteit (KWh)	Opmerkingen	
5.1.1.c		375	483		835		
		150	234		1037		
		625	464		943		
		198	406		721	5.1.1.c	
		377	513		1064		
		570	526		1077		
		448	384		977		
		162	367		989		
		186	360		428		
		148	419		785		
		200	321		425		
		118	349		465		
		690		12.61	1261		
		1275		12.29	940		
		8	704		1221		
		9		15.39	898		
		381		9.98	1295	5.1.1.c	
		1013	346		473		
		638	428		846		
		35	318		370		
		53	788		1295		
		153	486		661	5.1.1.c	
		72	402		1086		
		108	436		973		
		150	522		1395		
		192	277		717		
		35	900		1022		
		12	603		1006		
	Totaal		8381	423	12.02	896	
				6026	2355	8381	