

Afz. Bewonerscommissie Heuvelwijk
voor de complexen van
woningcorporatie Wooninvest
Contactgegevens: [REDACTED] (voorzitter)
telefoon: [REDACTED]

Wethouder M.W. Belt
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Onderwerp: Energietransitie

Leidschendam, juni 2024

Geachte heer Belt,

Als bewonerscommissie voor de drie complexen van woningcorporatie WoonInvest (hierna te noemen: WoonInvest) in de Heuvelwijk behartigen wij de belangen van de huurders van ruim 210 woningen in de sociale sector.

Wij schrijven u omdat we op een aantal punten grote zorgen hebben over de toekomstige betaalbaarheid van de energierekeningen voor de doelgroep. Het gaat dan zowel om de tussenoplossing tot rond 2030 als om de definitieve voorziening.

WoonInvest presenteert de renovatie en alle maatregelen rondom de energietransitie sinds kort als een enkel project, aangeduid als “**verduurzaming**”.

Onder deze noemer wil Wooninvest de bewoners in september twee weken de tijd geven om een handtekening te zetten onder de plannen voor

- a) de feitelijke renovatie van de flats
- b) alle ontwikkelingen in verband met de energietransitie.

Op beide gebieden heeft de bewonerscommissie echter niet voldoende informatie om de huurders een verantwoord advies te geven met betrekking tot het tekenen voor de te realiseren plannen.

Wat betreft de aanhoudende en dringende vragen aangaande de inhoud van de renovatie, het levensloopbestendig maken van (een deel van) de woningen, evenals huuraanpassingen waarbij de financiële draagkracht van de bewoners het uitgangspunt dient te zijn, zullen wij (opnieuw) contact opnemen met wethouder Bremer.

In deze brief beperken we ons tot de onzekerheden op het gebied van de energietransitie, onderdeel van uw beleidsterrein.

Het behoeft geen betoog dat mensen met lagere inkomens - en zeker de minima - de afgelopen jaren in grote moeilijkheden zijn gekomen door de explosief gestegen energieprijzen. Zij kunnen zich (ook) op dit gebied geen nieuwe lasten veroorloven.

In tegenstelling tot de huiseigenaren in de Heuvelwijk zitten de huurders vast aan een door de gemeente afgesloten contract met Dunea. Dit bedrijf krijgt ten opzichte van de huurders dus de positie van monopolist.

De betrokken bewonerscommissie en Respectus - de algemene huurdersvereniging van Wooninvest - hebben tot nu toe geen van beide inzage gekregen in de met Dunea gesloten overeenkomst.

Wij willen niets liever dan de huurders met een gerust hart adviseren om een handtekening te zetten onder de plannen voor de energietransitie. In dit verband is het van cruciaal belang dat de gemeente formeel toezegt dat zij garant zal staan voor het verschil indien de kosten van de transitie met betrekking tot de voorlopige en de definitieve energievoorziening hoger uitvallen dan de bedragen in de voor september 2024 op het programma staande prognose - aangenomen dat wij de dan te presenteren ramingen kunnen steunen.

Wij hopen dan ook dat u ons antwoord kunt geven op de hierna volgende punten, zodat wij er bij de bewoners op aan kunnen dringen om te tekenen voor de nieuwe vorm(en) van energievoorziening. De huurders hebben er recht op om te weten waar zij aan toe zijn - onder meer door middel van een prijskaartje voor alle aspecten van de energietransitie.

Hierbij gaan wij ervan uit dat de prijs per energie-eenheid voor vaste en variabele energielasten bij overschakeling op de voorlopige en op de definitieve energievoorziening gelijk blijft aan die van een identieke woning die met een eigen cv-ketel op gas wordt verwarmd.

Een energietransitie waarbij - in tegenstelling tot wat van gemeentewege op grond van het principe Niet Meer Dan Anders (NMDA) steeds is gesteld - de kosten van het project toch aan de huurders worden doorberekend, is voor de laatsten geen haalbare optie.

Het beginsel NMDA wordt in de nieuwe warmtewet weliswaar losgelaten, maar prijsverhogingen zouden in de praktijk een belangrijk deel van de sociale huurwoningen onbetaalbaar maken voor de doelgroep van financieel minst bedeelden. Dit mag nooit het neveneffect van de energietransitie zijn.

Onze vragen zijn er steeds op gericht helderheid te krijgen over de financiële gevolgen van de transitie in kwestie voor de huurders.

1. Moeten de prijzen voor vastrecht en energie per gigajoule onder de nieuwe warmtewet kostendekkend zijn?

Zo ja, betekent dit dan dat alle kosten in principe aan de huurders kunnen worden doorberekend

en dat de totale kosten per warmte-eenheid (variabel en vastrecht samen) hoger kunnen oplopen dan het geval is met de huidige HR (gas)ketels?

2. Hoe worden de kosten voor de aanleg van het warmtenet met de eerste ringleiding en de WKO-installatie berekend? Worden deze kosten verdeeld over het aantal van de 2000 verwachte aansluitingen? Of worden ze geheel of voornamelijk doorberekend aan de bewoners van het PAW-gebied?

3. Worden of zijn er tussen de gemeente, Dunea en Wooninvest afspraken gemaakt over wie de hogere kosten op zich neemt of nemen als

- a. het aantal deelnemers lager uitvalt dan verwacht?
- b. de “leereffecten” - de Heuvelwijk is immers de proeftuin van de gemeentelijke energietransitie - duurder blijken dan de ramingen?
- c. de stroomkosten voor het laten draaien van WKO-pompen en warmtepompen hoger blijken te liggen dan ons in september 2024 zal worden gepresenteerd?

4. Is in de afspraken tussen Dunea, de gemeente en Wooninvest expliciet vastgelegd dat de huurders een eerlijke prijs betalen (totale kosten per warmte-eenheid volgens het criterium NMDA) en niet bovendien worden aangeslagen voor het doen draaien en de stroomkosten van de WKO-pompen en de warmtepompen (om van 20 naar 55 C te kunnen gaan en om in de zomer de WKO te regenereren, zonder koeling van de woningen)?

5. Worden of zijn er ook afspraken gemaakt over de maximale hoogte en de verdeling van de energiekosten voor de tijdelijke oplossing ?
Naar we begrijpen, gaat het dan in elk geval tot 2030 en mogelijk enkele jaren langer om blokverwarming met op gas draaiende ketels, wat tot hogere kosten per gigajoule zal leiden dan in het geval van de individuele HR-ketels.

6. De Verenigingen van Eigenaren hebben naar verluidt tot 8000 E subsidie ontvangen voor een Maatwerk Energie Advies, voor de begeleiding van het proces van verduurzaming én voor een contra-expertise om het voordeligste aanbod te kunnen kiezen.

Voor de huurders is Dunea de vastgelegde energieleverancier. Een contra-expertise met betrekking tot de door de BAM te presenteren cijfers lijkt ons voor de bewoners van onze complexen een redelijk verlangen. Een doorrekening van de ramingen door een onafhankelijke partij zou onder meer helderheid moeten bieden over de vraag of de BAM de juiste aannames hanteert op het gebied van

- a. de nieuwe warmtewet
- b. de toekomstige participatiegraad
- c. de kosten betreffende vastrecht en de prijs van de te leveren energie.

Wij vragen de gemeente dan ook om een financiële bijdrage die ons in staat stelt om contra-expertise te laten uitvoeren.

7. Ontvangen de huurders van wie het contract met hun huidige leverancier doorloopt nadat de voorlopige voorziening de energielevering heeft overgenomen, compensatie voor de gedwongen afkoop van hun huidige overeenkomst?

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier zeker niet om angst voor vernieuwing. Wij zijn ons er goed van bewust dat de energietransitie een ecologische noodzaak is.

Onze uitvoerige vraagstelling is mede ingegeven door de ervaringen in andere gemeenten. Wij beperken ons hier tot twee recente voorbeelden.

In Utrecht, waar de wijk Overvecht als proefproject voor het warmtenet zou fungeren, is de operatie in januari 2024 afgeblazen wegens de veel hogere lastenverzwaring voor de huurders dan door de lokale politiek was verwacht.

In Amsterdam zijn in maart 2024 onderhandelingen mislukt die tot inzet hadden om een ingrijpende verhoging van het vastrecht door de leverancier terug te draaien.

Dit zijn helaas bij lange na niet de enige illustraties van stukgelopen pogingen een warmtenet te realiseren.

De details van de fiasco's in andere gemeenten kunnen hier buiten beschouwing blijven, maar niet de essentie. Waar het misging, bleken de tussen gemeenten, woningcorporaties en leveranciers van nieuwe energie gemaakte afspraken de huurders in de praktijk geen bescherming te bieden tegen onvoorziene en onaanvaardbare prijsverhogingen. Een dergelijke ontwikkeling moet in Leidschendam-Voorburg worden voorkomen.

Wij zouden graag op korte termijn met u vergaderen om de huidige onzekerheden met betrekking tot de gevolgen van de aanleg van een warmtenet in de Heuvelwijk weg te nemen - indien mogelijk vóór 15 juli. Dit zou ons de minimaal benodigde ruimte bieden om na het overleg met u de zorgen en onrust - die vanzelfsprekend niet alleen bij de bewonerscommissie spelen - in een bijeenkomst met de huurders te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissie Heuvelwijk

[Redacted signature block]