

Bewonerscommissie Heuvelwijk
voor de complexen van
woningcorporatie WoonInvest
Contactadres: [REDACTED], voorzitter
Burg [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@[REDACTED].nl

De fracties in de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg

Leidschendam, 13 mei 2025

Betreft: Zorgen over toekomstige warmtevoorziening

Geachte leden van de raad,

Dit schrijven is ingegeven door de grote zorgen van de bewonerscommissie en haar achterban over de toekomstige warmtevoorziening in het woningenbestand van WoonInvest in De Heuvel. Het betreft dan zowel de voorlopige voorziening tot in 2032 als de definitieve, die hierna in werking treedt.

In deze brief lichten wij de problematiek nader toe.

Inleiding en samenvatting.

In mei 2023 heeft woningcorporatie WoonInvest (hierna: WI) aan de huurders van haar complexen in De Heuvel medegedeeld dat zij groot onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden aan de woningen wil laten uitvoeren door bouwbedrijf BAM Wonen (hierna: BAM).

De Heuvel is door de gemeente aangewezen als eerste “transitiewijk”: in 2032 moeten alle woningen in De Heuvel van het gas af zijn.

WI heeft ervoor gekozen om, in afwachting van de uiteindelijke oplossing voor het warmtenet, de woningen nu al voor te bereiden op de toekomst zonder gas. Dit gebeurt door om te schakelen naar blokverwarming met een tijdelijke centrale warmtevoorziening en een overgang naar elektrisch koken. In plaats van de individuele cv-ketels komen er units voor warmteafgifte.

Eind 2024 is het uiteindelijke zogenoemde Redelijke Voorstel naar de bewonerscommissie gestuurd. De laatste heeft hier onder voorwaarden een positief advies over uitgebracht, met een duidelijke voorwaarde aangaande het contract voor de warmtevoorziening, die we onder het volgende kopje integraal weergeven.

Aangezien de woningen - ook volgens de aannemer - achterstallig onderhoud vertonen en algemeen in slechte staat verkeren, hebben de bewoners via de hun in het eerste kwartaal van 2025 opgestuurde akkoordverklaring grotendeels ingestemd met het project. WI heeft echter goedkeuring van de opknapbeurt van de woningen gekoppeld aan de akkoordverklaring met het contract voor een voorlopige warmtevoorziening met het bedrijf InWarmte (hierna: IW), zonder dat de feitelijke overeenkomst en de condities voor de warmtelevering voorliggen. Ondanks diverse toezeggingen dat het hier een contract voor 30 jaar met een vastrecht van 300 E betreft - een overeenkomst die alleen onderhevig zou zijn aan inflatiecorrectie - is deze voorwaarde van de bewonerscommissie niet in het finale Redelijke Voorstel van WI terechtgekomen, dat aan de bewoners is gepresenteerd.

De geschiedenis van het contract voor warmtevoorziening in de afgelopen maanden

Op 23 december 2024 heeft de bewonerscommissie met betrekking tot het contract met de firma IW en haar opvolger de volgende hoofdvoorwaarde opgenomen in haar positieve advies:

“[D]at er een model van een gesanctioneerd model van een ingevulde leveringsovereenkomst met tarievenblad en voorwaarden voorligt bij de presentatie van het redelijk voorstel, zodat de bewoners weten waar ze voor tekenen. Ook moet de aanwezigheid van langjarige vaste afspraken worden aangetoond.”

De reactie van de woningcorporatie van 6 januari 2025 wekt de indruk dat aan bovenstaande conditie volledig tegemoet wordt gekomen:

“[U]w tweede voorwaarde betreft de 30-jarige afspraken die onderdeel zijn van de leveringsovereenkomst. Deze afspraken zijn essentieel binnen de context van dit project en bieden een solide basis voor de lange termijn. Wij willen benadrukken dat huurders vóór het ophalen van de benodigde 70% volledig worden geïnformeerd over de inhoud van de overeenkomst.”

Op 25 en 26 maart heeft WI in samenwerking met BAM en IW een informatiebijeenkomst over het Redelijk Voorstel voor de bewoners georganiseerd. Hier lag alleen een rekenvoorbeeld uit 2024 voor op basis van het vastrecht van 300 E. De bewoners kregen op geen enkele manier het beloofde inzicht in het contract met warmteleverancier IW en evenmin met de exploitateur van het eigenlijke warmtenet voor de 23 jaar hierna. Er lag geen tarievenblad voor en geen informatie over de toekomstige verplichtingen van IW en zijn opvolger tegenover cliënten en vice versa, laat staan dat er duidelijkheid werd geboden over de prijzen. Vragen hierover - onder meer over de opbouw van het vastrecht - werden door IW niet beantwoord.

Op het moment van schrijven hebben de bewoners nog altijd geen idee waarvoor zij moeten tekenen. Het contract krijgen zij pas te zien als het gas van de huidige aanbieders is afgesloten en zij alleen nog warmte geleverd krijgen via IW. Het zal duidelijk zijn dat dit een onaanvaardbare behandeling is van de huurders als partij in de overeenkomst.

Beroep op de gemeente

Wij hebben de onzekerheden ook in eerdere stadia van het overleg aangaande de warmtetransitie al voorgelegd aan de gemeente, onder meer in de als bijlage toegevoegde brief van juni 2024 aan wethouder Belt. Aangezien er (ook) toen niets concreets bekend was over de mogelijke kosten van de warmtetransitie voor de huurders, hebben wij de wethouder gevraagd om gemeentelijke garanties als de huurders met onverwachte naheffingen zouden worden geconfronteerd. Ons verzoek werd ingegeven door de vele mislukkingen met warmtenetten in andere gemeenten, waaronder de vier grote steden - fiasco's waarvan de huurders de dupe werden.

De gemeente heeft zich in april 2025 op het standpunt gesteld dat zij de huurders geen garanties wil bieden voor onaangename financiële verrassingen, omdat dit niet nodig zou zijn. Zij verwijst in dit verband naar de volgende punten.

- De aansluitkosten zijn voor de woningcorporatie
- De investering of onrendabele top wordt gesubsidieerd
- Er zijn Samenwerkingsovereenkomsten - zogenoemde SOK's - met WI en IW
- De Autoriteit Consument en Markt houdt toezicht op de prijzen.

Op basis van de genoemde overwegingen acht de gemeente de risico's voldoende afgedekt, maar zo eenvoudig is het, gegeven het onderstaande, helaas niet.

- De huurders mogen de SOK's niet inzien
- De ACM bepaalt alleen de maximale hoogte van het vastrecht. Nu al mag dit vastrecht meer dan 800 E per jaar bedragen, dus ruim 500 E meer dan de 300 E waar IW in het rekenvoorbeeld uit 2024 mee werkt.
- De gemeente gaat niet in op het probleem dat eventuele tegenvallers voor de uitbater van het warmtenet in de praktijk volledig worden doorgeschoven naar de huurders. De nieuwe Warmtewet lijkt de exploitant hier meer mogelijkheden te bieden door een koppeling aan de exploitatiekosten in plaats van aan de gasprijs.

De deur staat wijd open voor hoger vastrecht als de kosten tegenvallen en het is onduidelijk of de leveringsovereenkomst voldoende waarborgen biedt om de huidige en toekomstige huurders hiertegen te beschermen. Omdat we niet weten wat er in de SOK's staat, is ons ook niet bekend in hoeverre de gemeente of WI de leverende partij (nu IW, onzeker wat betreft de exploitant van het warmtenet) tot de orde kan en wil roepen als de prijzen meer stijgen dan de inflatie.

Een aantal onzekerheden die kostenopdrijvend en - bij gebrek aan heldere, juridisch bindende afspraken voor de korte en lange termijn - prijsopdrijvend kunnen werken zijn:

- De opererende partij na IW
- De techniek die in de tijdelijke warmtevoorziening (hybride of toch gas bij netcongestie) en vanaf 2032 wordt gebruikt.
- Wat er gebeurt indien de participatiegraad lager blijft dan door de exploitant is begroot doordat degenen die wel kunnen kiezen met welke leverancier ze in zee gaan - het betreft dan de huiseigenaren in de wijk - een andere aanbieder prefereren boven IW
- De ontwikkeling in de Warmtewet
- Technische tegenvallers

Slotoverwegingen

De in dit schrijven aangekaarte problematiek betreft een huurderspopulatie die financieel gezien tot de meest kwetsbare groepen in de gemeente behoort. Deze mensen kunnen negatieve verassingen in de vorm van naheffingen simpelweg niet bekostigen.

Volgens de gemeente zijn alle risico's zoals gezegd voldoende afgedekt. In dit geval zou de gevraagde garantiestelling bij tegenvallers voor de exploitant dus slechts een formaliteit zijn, waarmee de onrust en onzekerheid in meer dan 200 huishoudens moeiteloos kan worden weggenomen. Wat let de gemeente dan om de garantiestelling af te geven?

De gemeente heeft het project van de warmtetransitie binnengehaald en draagt er de politieke verantwoordelijkheid voor. Zeker in het licht van de huidige opstelling van WI en IW kan zij zich niet aan deze verantwoordelijkheid onttrekken en toekijken hoe ongewenste financiële gevolgen voor rekening dreigen te komen van de minst draagkrachtigen in de lokale maatschappij.

De ideale oplossing zou zijn om de onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen door te laten gaan en het realiseren van lokale warmtenetten naar het voorbeeld van andere gemeenten uit te stellen tot er duidelijkheid is over de financiële consequenties voor de deelnemers. Dit is in het onderhavige geval moeilijk omdat er nu al wordt omgeschakeld naar een tijdelijke voorziening, met een contract dat volgens de plannen circa 2032 zal worden overgenomen door de exploitant van het warmtenet.

(Hoe goed dekken de SOK's af dat de laatste dit ook doet zonder de prijzen te verhogen op basis van tegenvallers en in hoeverre gaan de in de SOK's vastgelegde afspraken gepaard met voldoende rechtszekerheid voor de huurders in de leveringsovereenkomst met laatstgenoemden terecht?)

Verzoek aan de gemeenteraad

1. De bewonerscommissie vraagt de raad om zich sterk te maken voor openbaarmaking van alle het contract voor de warmtelevering betreffende stukken die de huurders tot nu toe niet mogen inzien.
2. De bewonerscommissie De Heuvel vraagt de raad om de wethouder te bewegen tot het verstrekken van de onontbeerlijke - juridische en praktische - ondersteuning om als gelijkwaardige partner in het overleg tot afspraken te kunnen komen die op de genoemde termijn van 30 jaar rechtszekerheid bieden aan de huurders. Nu worden de sociale huurders zonder hulp overgeleverd aan het inconsistente opereren van de grote partijen WI en IW. Dit gebeurt op zijn minst met gedoogsteun van de gemeente, met de geschetste consequenties.
3. Namens onze achterban dringen wij er verder op aan dat de gemeente alsnog overgaat tot financiële garantiestelling voor de huurders in kwestie, *in ieder geval zolang het instemmen met de verduurzaming voor de laatsten in de praktijk neerkomt op het tekenen van een blanco cheque voor de warmteleverantie.*

Graag komen wij met de fractiespecialisten in gesprek om ons standpunt toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Voorzitter bewonerscommissie Heuvelwijk

2^{de} bijlage: brief aan wethouder Belt, juni 2024