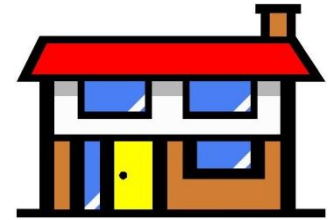


18 november 2015

HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

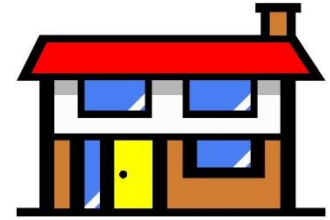


Welkom op de huurdersraadpleging over de energiecontract wko-installatie

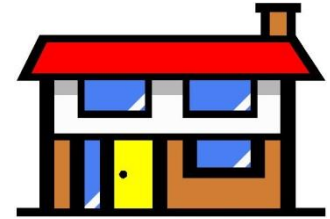
Jos Aal, zaakvoerder HBV en adviseur Woonbond Kennis- en Adviescentrum.

 **WOONBOND**
KENNIS- EN ADVIESCENTRUM

Agenda

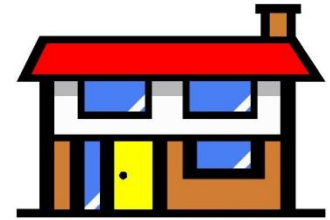


1. Wat is een wko-installatie?
2. Servicekosten en warmtewet
3. Standpunten complexcommissie(s)
4. Leveringsovereenkomst
5. Tarieven
6. Comfortproblemen
7. Gedachtewisseling en besluitvorming
8. Rondvraag / wat verder ter tafel komt
9. Vervolgafpraak en sluiting



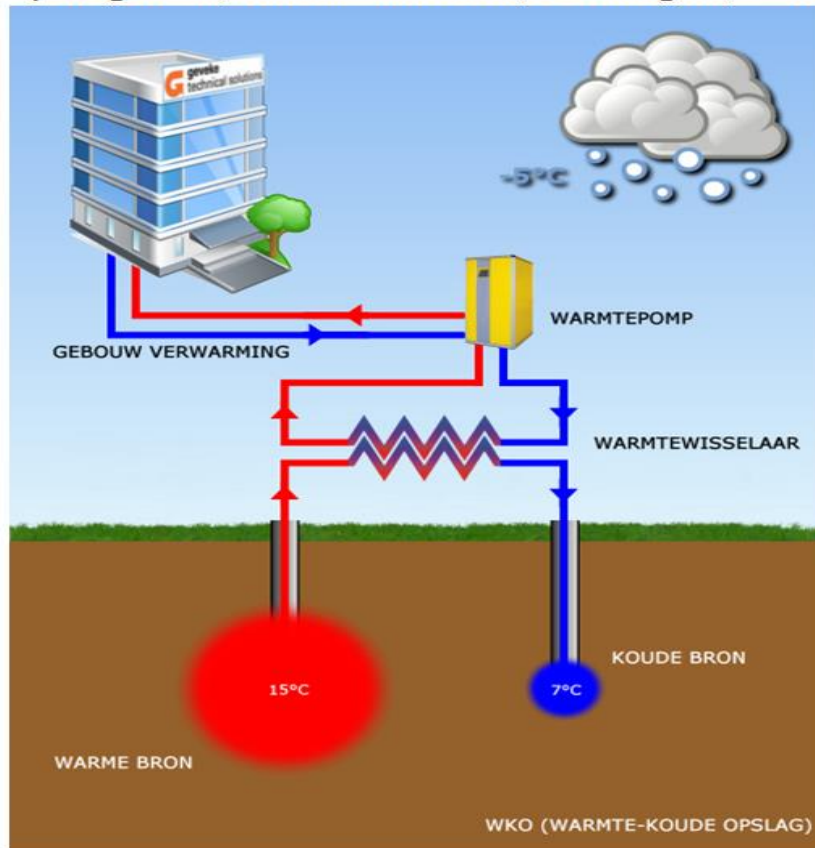
Wat is een wko-installatie?

Warmte-koudeopslag of warmte- en koudeopslag (WKO), is een methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. De techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen.

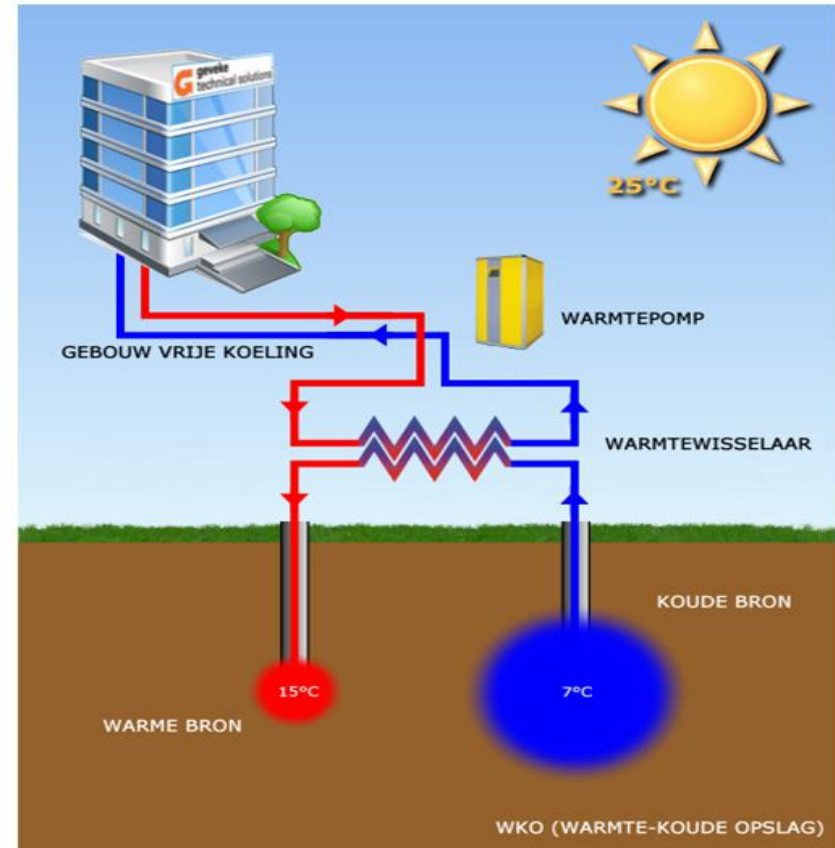


Principe wko-installatie

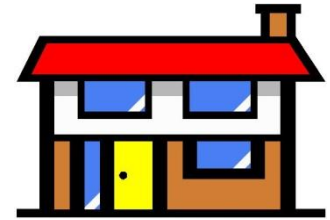
Opslagbron, warmtefabriek, woningen, zon



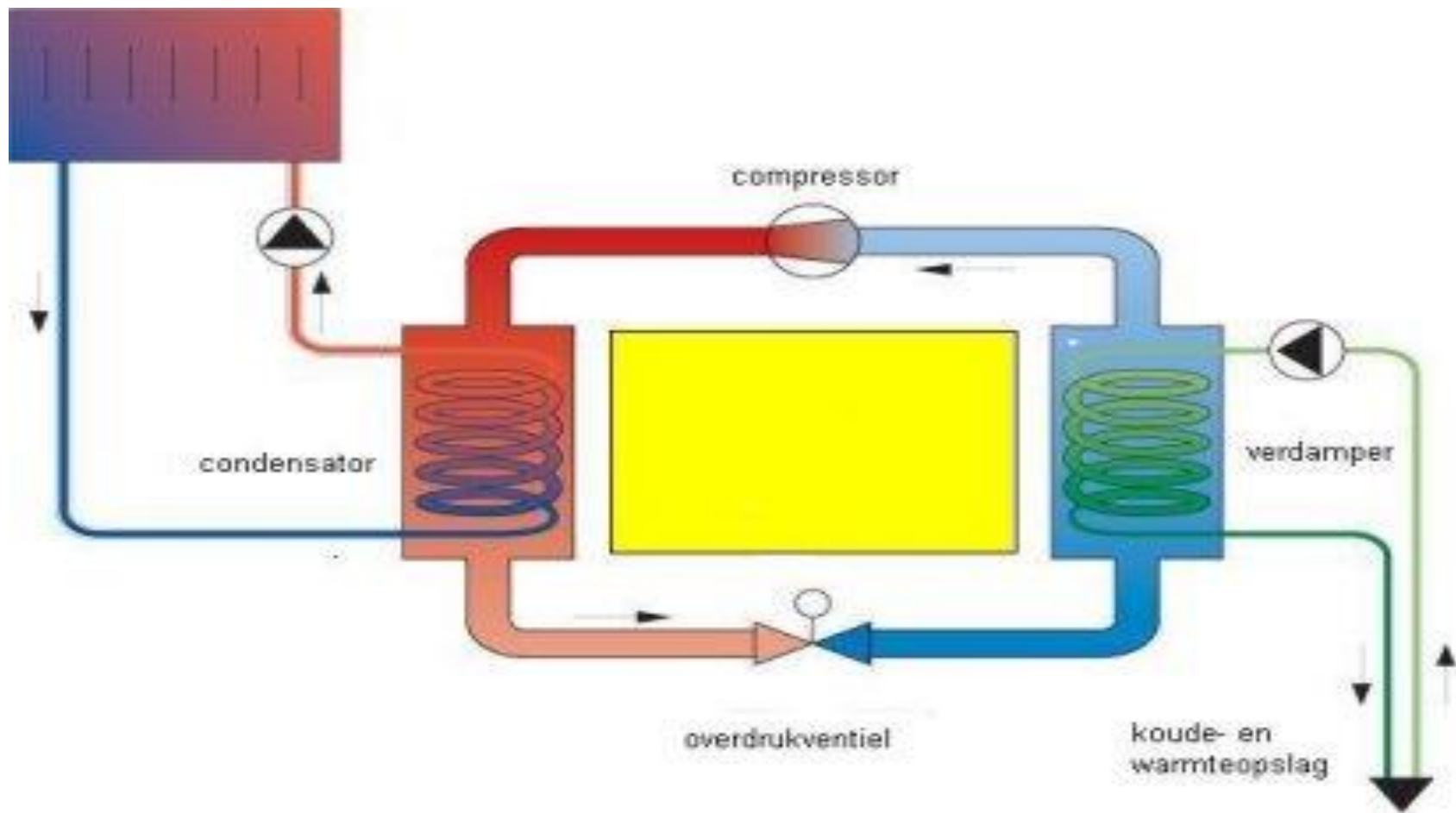
Winterbedrijf

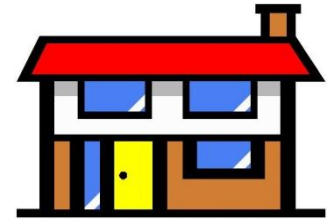


Zomerbedrijf



Principe warmtepomp





Impressie installatie Wachter-Valpoort



warmtewisselaar bij bodembronnen



warmtepompen



boilervat



verdelers



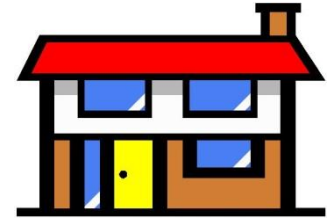
warmtewisselaars in warm tapwaterbereiding



aardgasketel



boilervat warm tapwater

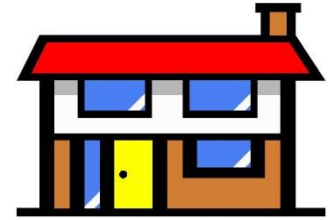


Huidige overeenkomst

U heeft met WEL een overeenkomst voor aanvullende diensten (servicekosten), naast het huren van de woning. Daaronder behoort het leveren van “warmte”, “koeling” en warm tapwater. In enkele complexen levert WEL ook elektriciteit en water.

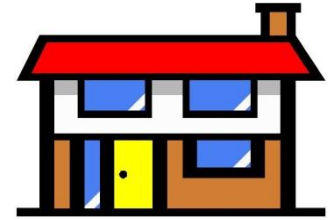
Deze diensten vallen onder de regelgeving voor servicekosten en elk jaar moet een gespecificeerde eindafrekening gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten worden verstrekt.

Warmtewet



Per 1 januari 2014 zijn de volgende dingen wettelijk geregeld:

- Er zijn vanaf 1 januari 2014 landelijke maximumtarieven voor warmte.
- Wanneer de warmteleverancier over mag gaan tot afsluiting van warmte.
- Wanneer u recht hebt op compensatie bij een storing.
- Wat er in de overeenkomst tussen u en de warmteleverancier moet staan, bijvoorbeeld over de kwaliteit van de te leveren warmte en dienstverlening.
- Uw rechten en plichten bij het meten van uw warmteverbruik.
- Hebt u een meningsverschil met uw warmteleverancier? En komt u er samen niet uit? Dan kunt u naar een geschillencommissie stappen.

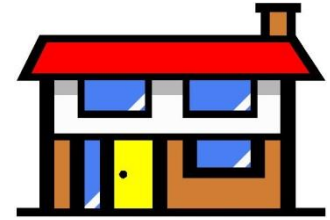


Uw energieleverancier

Door de Warmtewet veranderen woningcorporaties in energieleveranciers. WEL wil voldoen aan deze regelgeving door alle installaties onder te brengen bij WEL Diensten B.V. en de huurders een overeenkomst te laten afsluiten met WEL Diensten B.V. Daarmee wordt de levering van “warmte”, “koeling” en warm tapwater uit de servicekosten gehaald (wijziging overeenkomst).

Voor huurder betekent dit geen bescherming op basis regelgeving rond servicekosten, maar alleen de Warmtewet blijft over. Over veel aspecten van de Warmtewet is twee jaar na invoering nog veel onduidelijkheid.

De minister gaat de wet volgend jaar evalueren en aanpassen.



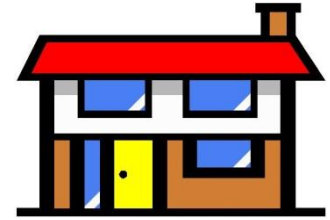
Standpunten complexcommissie(s)

Welwillend tegenover verzoek WEL. Er zijn echter wel een aantal voorwaarden:

- Overeenkomst moet helder, goed leesbaar en evenwichtig zijn
- Bestaande (individuele) afspraken blijven gehandhaafd
- Positie van huurder (rechtsbescherming) mag niet achteruit gaan
- Tarieven zijn erg hoog, met name vastrecht (vergoeding) voor warmtewisselaar is onterecht ingevoerd (stellingname)
- Concrete afspraken over de prijsvorming, om ongewenste prijsverhogingen te voorkomen.

Daarnaast zijn de aanhoudende comfortproblemen ter sprake gebracht.

Overeenkomst moet helder, goed leesbaar en evenwichtig zijn

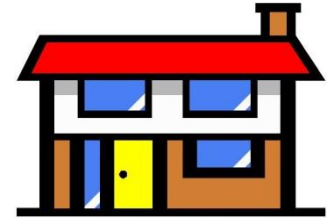


Aanvankelijk stelde WEL een overeenkomst voor tussen WEL Diensten B.V. en de huurder op basis van het model van Aedes:

- moeilijk leesbaar en begrijpbaar
- eenzijdig opgesteld vanuit het perspectief van de leverancier
- verhuurder speelde geen rol

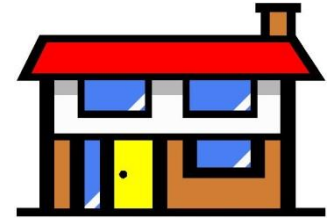
De Woonbond en HBV hebben medio 2014 een alternatieve overeenkomst geschreven, waarop Vaanster in 2015 een variant heeft gemaakt.

De laatste versie is de complexcommissies en HBV onbekend. Er is geen overeenstemming over de definitieve tekst. Huidige afspraken handhaven in individuele overeenkomst.



Verschilpunten overeenkomst

- Positie WEL: WEL zegt verantwoordelijkheid blijven (art. 1 lid 5), maar in artikel 1, lid 4 wordt de betrokkenheid sterk beperkt.
 - Tarief(verhogingen) worden enkel begrenst door de Warmtewet. De complexcommissies en/of de HBV willen positie hebben bij de bepaling (is wel bij servicekostenregeling)
 - Beperkingen betalen compensatie bij onderbreking levering warmte (art. 26, lid 2)
 - Bedragen in enkele artikelen die in het nadeel van de huurder zijn bijgesteld.
 - Nog geen individuele overeenkomst gezien
-

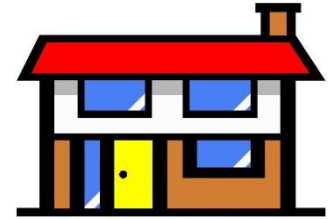


Positie van huurder (rechtsbescherming)

Zolang er sprake is van servicekosten:

- Wet op het overleg huurders verhuurder is van toepassing.
 - Toetsing van de servicekostenafrekening aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten door verhuurder.
 - Administratiekosten zijn gelimiteerd.
 - Voor geschillenbeslechting blijft de Huurcommissie een mogelijkheid
- De Warmtewet is evengoed ook van toepassing (regelgeving stapelt).

Lastig voor WEL, maar wel uitvoerbaar. Een leveringsovereenkomst is weliswaar verplicht, maar hoeft niet via WEL Diensten B.V. Kan ook aanvullend zijn op dienstverlening in kader van servicekosten.



Tarieven

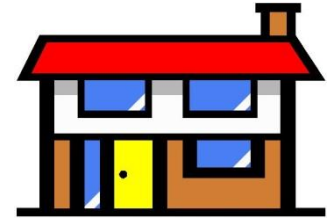
De maximale tarieven uit de Warmtewet (prijspeil 2014, jaarbedragen):
Vastrecht warmte € 254,00 euro met daarbovenop € 24,03 per verbruikte gigajoule (GJ). Het meettarief is € 24,54.

WEL brengt over 2014 in rekening:

Vastrecht warmte	€ 254,00	(in 2013 € 370,56)
Meettarief	€ 24,54	(in 2013 € ?)
Vergoeding warmtewisselaar	€ 229,27	(in 2013 n.v.t.)
Vastrecht koeling	€ 277,33	(in 2013 € 272,52)
Totaal vastrecht	€ 785,14	

Verbruik warmte € 24,03 per GJ en verbruik koeling € 21,45 per GJ

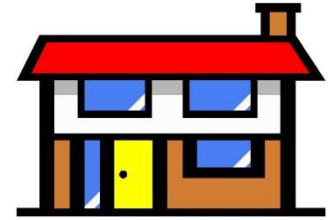
Tarieven



De complexcommissies vinden de tarieven veel te hoog en doen het “niet-meer-dan-anders-principe” geweld aan. Appartementen aan het Burchtplein (eigen gasketel) hebben volgens een steekproefje gemiddeld circa € 435,- kosten voor gasverbruik per jaar.

WEL biedt aan de vergoeding warmtewisselaar terug te brengen tot € 108,00. De commissies en HBV stellen dat deze vergoeding ten onrechte in rekening wordt gebracht.

WEL biedt aan de om het vastrecht koeling te verhogen met € 48,00 en geen vergoeding meer voor verbruik (gem. € 72,00) te vragen.



Comfortproblemen

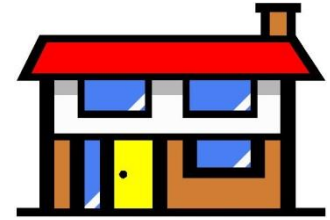
Uit het complex Wachter-Valpoort en in mindere mate Chrispijn blijven klachten over het comfort komen.

WEL gaat voor het beheer van de wko-installatie over van Dubotechniek naar Vaanster. Zij denkt op basis van referenties en gesprekken dat Vaanster beter zal beheren en een betere service zal verlenen aan de huurder.

Vaanster heeft aangegeven de werking van de installatie te kunnen verbeteren. Er is geen plan van aanpak bekend.

Tip: klachten altijd schriftelijk doorgeven met afschrift naar commissie

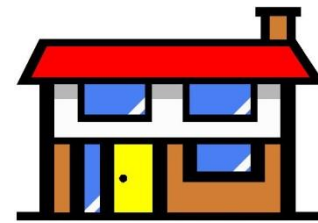
Pauze



Na de pauze de gedachtewisseling en besluitvorming

Huurdersraadpleging energiecontract wko-installatie 18-11-2015

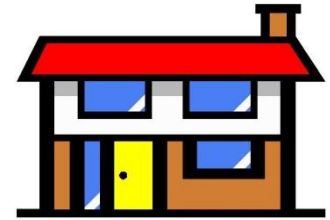
Gedachtenwisseling



Zijn er nog vragen over de presentatie?

Wat vindt u van het aanbod van WEL:

- contract?
- rechtsbescherming?
- tarieven?
- service?



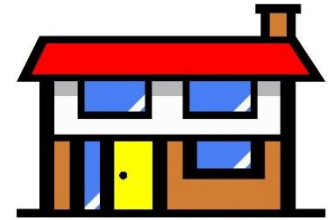
Besluitvorming

Wat uw mening / standpunt over:

- “Warmte/koude”-levering in servicekosten of apart?
- Inhoud overeenkomst akkoord of aanpassingen verlangen?
- Is verlaging vergoeding warmtewisselaar voldoende of procedure opstarten? Wat wordt uw bijdrage bij een procedure?
- Kunt u instemmen met de aanpassing van de tarieven voor koeling?
- Heeft u vertrouwen in Vaanster als beheerder?
- Wat verwacht u als vervolgstappen van de complexcommissie(s) en de HBV?



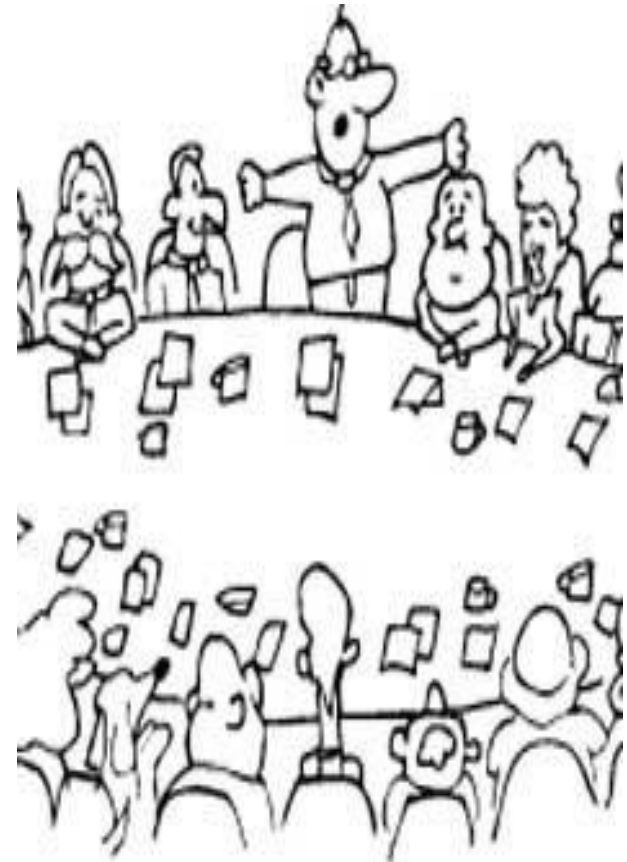
Wat verder ter tafel komt / rondvraag



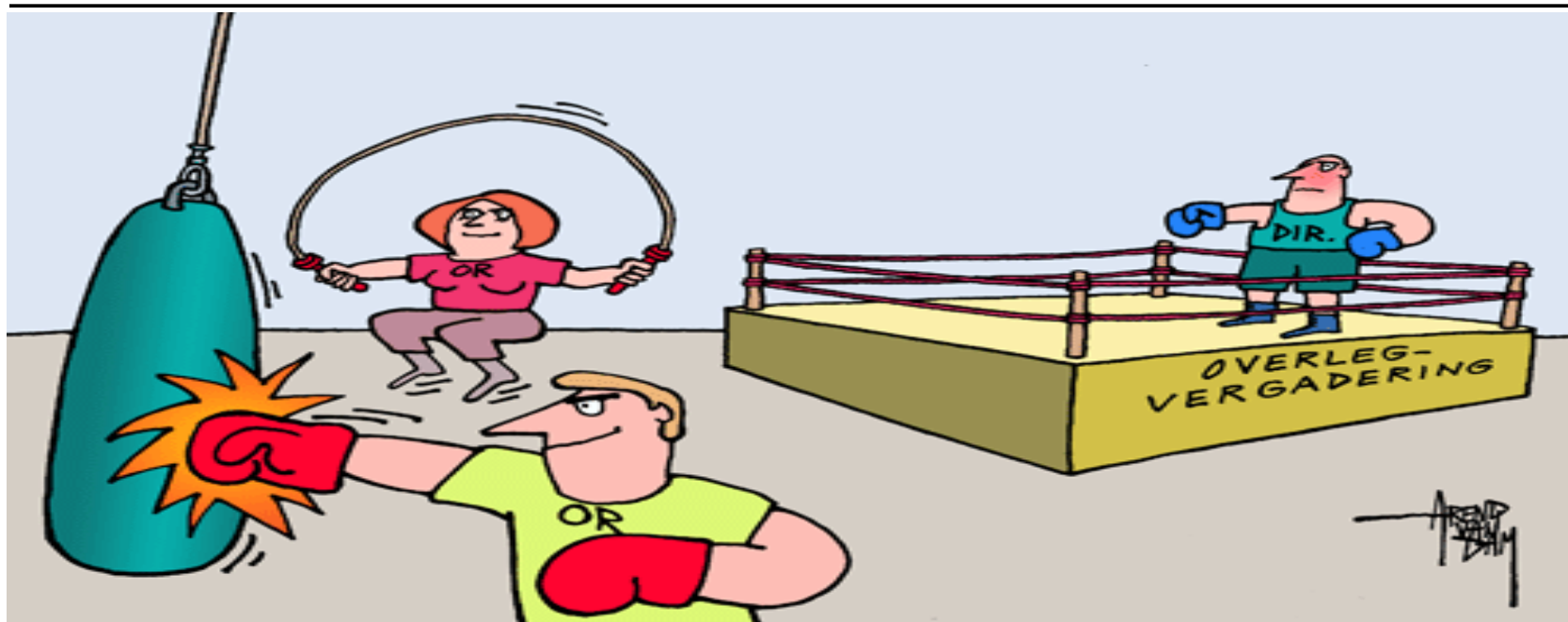
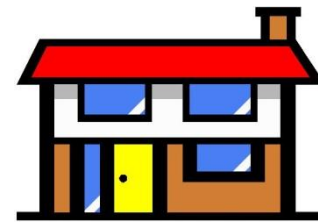
U krijgt de gelegenheid om vragen te stellen en uw mening te geven over onderwerpen, die niet eerder ter sprake zijn gekomen.

Een paar spelregels:

- stel uw vraag zonder lange inleiding;
- geef uw mening kort en bondig;
- herhaal anderen niet, maar geef eenvoudig aan of u de mening deelt.



Vervolgafspraak en sluiting



Bedankt voor uw aanwezigheid en inbreng.
Graag tot een volgende keer.