



Woonstichting Etten-Leur

t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder

R. van Son, directeur wonen

M. van de Kerkhof, woonconsulent

F. Verschuren, senior medewerker financieel Beheer

Bredaseweg 1

Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

Onderwerp: **“overeenkomst levering water en energie”**

Etten-Leur, 10 juli 2015

Geachte mevrouw van de Kerkhof en heren van Dongen, van Son en Verschuren,

Sinds augustus 2013 bespreken WEL, de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) en de complexcommissies De Wachter-Torenpad, Contrefort en Crispijn de omgang met de gevolgen van de warmtewet voor de levering van water en energie in de vier complexen. WEL wil de water en energielevering (juridisch) anders organiseren voor de complexen De Wachter, Torenpad, Contrefort en Crispijn. WEL Diensten B.V. wil de bewoners daarom nieuwe leveringscontracten en voorwaarden aanbieden.

Aan huurderzijde is men niet principieel tegen het anders organiseren van de levering van water en energie, mits dat verbetering oplevert. Gedurende het traject dat doorlopen is betwijfelen de complexcommissieleden in toenemende mate of dat het geval is. De belangrijkste redenen zijn:

- WEL wil zo graag overtuigen dat het perspectief voor de huurder rooskleuriger wordt voorgesteld, dan uit de feiten blijkt.
- De installaties functioneren lang niet overal zo goed, dat gerief geleverd wordt, dat mag worden verwacht.
- Tarieven voor met name “warmte- en koude-“levering zijn erg hoog, waarbij er niet op basis van redelijkheid en billijkheid erover gesproken kan worden, maar WEL doet haar best om het uiterste te halen uit de wettelijke mogelijkheden.
- Door de voorgelegde overeenkomstteksten maakt WEL de indruk haar verantwoordelijkheden te willen beperken.
- Regelgeving ontwikkelt zich en nog lang niet alles is uitgekristalliseerd.

De genoemde punten proberen we bondig toe te lichten.

Het punt van het overtuigen van bewoners heeft ook te maken met het niet overeenkomen van wat wordt gezegd met hetgeen wordt uitgestraald en wat op papier staat. Bij aanvang van de bespreking van het onderwerp werd gezegd dat er eigenlijk niets voor de huurder veranderd. Bij



het eerste doornemen van de voorgelegde overeenkomst bleek dat aantoonbaar anders te zijn. WEL bleef eigenaar en verantwoordelijk voor de installatie en heeft geen enkel voornemen om dat te veranderen. Maar door de voorgelegde overeenkomst werd dat niet geborgd en inmiddels is men in gesprek met Vaanster, waarbij de volledige uitbesteding van het beheer en het in dit opzicht terugtrekken van WEL wordt besproken. De tekst op pagina 1 van het "Voorstel voor Algemene leveringsvoorwaarden WEL Diensten BV" is kristalhelder: *"De betrokkenheid van verhuurder bij de leveringsovereenkomst strekt slechts voor zover het specifiek genoemde rechten en plichten betreft van verhuurder zoals met "verhuurder" aangeduid in deze algemene leveringsvoorwaarden."*

De huurderafvaardiging vindt dat WEL verantwoordelijk is voor het goed functioneren van de volledige installatie en daar op aanspreekbaar moet zijn. De installatie moet de energie-efficiency en het gerief leveren dat mag worden verwacht. Het is niet erg om bij een derde een reparatieverzoek te doen of storing te melden. Maar als dit niet leidt tot snel en adequaat handelen is WEL de verantwoordelijke partij die daarop aanspreekbaar is en vervolgens handelend moet optreden.

Als het op de tarieven komt vinden de huurders dat de duurzame installatie erg veel geld kost, wat ver af staat van het "NietMeerDanAnders"-principe. Voor ons is dat niet aanvaardbaar. In onze notitie van 23 oktober 2014 hebben we dat verwoord. Wij hebben ervaren dat WEL in het overleg onze argumentatie bagatelliseert. Dat wordt versterkt door uw argumentatie voor de kosten van de warmtewisselaar (o.a. e-mail dhr. Verschuren van 16 april jl.). Die is gekunsteld en onjuist. Er bevindt zich in de afleverset geen warmtewisselaar. Deze bevindt zich in de centrale warmtepomp. Als deze vervangen wordt door een gasgestookte ketel praat niemand over een vergoeding voor de daarin aanwezige warmtewisselaar. Waarom is extra geld vragen voor een warmtewisselaar nu wel redelijk?

Al met al vinden de huurders dat zij zuinig moeten zijn op hun zekerheden. Dat zijn er niet zo veel, maar de bescherming van de regelgeving rond servicekosten is er een:

- 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.

Daarnaast zal ook de Warmtewet van toepassing zijn. Het is overigens op dit moment onduidelijk hoe de Geschillencommissie, die bevoegd is inzake warmtegeschillen te oordelen, gaat oordelen. Nog een reden om aan de bescherming van de regelgeving rond servicekosten vast te houden. Hoewel wij realiseren dat het voor WEL lastig is om aan de stapeling van regelgeving te voldoen is het wel te doen. Er is op dit moment aan huurderzijde geen overtuigend argument om de afrekening van de energiekosten uit de servicekosten te halen.

Over de voorgelegde aanpassingen van het "Voorstel voor Algemene leveringsvoorwaarden WEL Diensten BV" beperken wij ons nu tot enkele opmerkingen:

- Art. 9 Onderbreking van de levering wegens niet nakoming: Dit is wettelijk al geregeld in art. 5 t/m 7 Warmteregeling. Indien handhaven, dan toetsen.
- Daar waar bedragen worden genoemd, zijn die vrijwel allemaal ten nadele van de huurder aangepast. Niet acceptabel.
- Art. 11 De meetinrichting: lid 6: Waarom komen de kosten voor het vervangen van de op afstand uitleesbare meter voor rekening van de verbruiker? Is dat in de situatie dat een verbruiker eerst wel heeft ingestemd met de meter en daarna niet? In principe kan hij ook gewoon doorgeven dat hij niet wil dat zijn gegevens worden afgelezen, en dat hij deze zelf



doorgeeft aan de leverancier. De leverancier maakt dan geen extra kosten en kan dan ook geen extra kosten doorberekenen;

- Bij aanpassing van tarieven en voorschotten mag niet eenzijdig, maar uitsluitend na overleg met de huurderorganisatie. Dat geldt ook voor aanpassingen n.a.v. wijzingen van de regelgeving (o.a. Warmtewet, het Warmtebesluit of de Warmteregeling).
- Art. 26 lid 2 voor de compensatieregeling kan artikel 4 uit de warmteregeling worden overgenomen. Verdere beperking is niet wenselijk.

In afwachting van uw reactie,

Mede namens de complexcommissies De Wachter-Torenpad, Contrefort en Crispijn,

Met vriendelijke groet,  
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Jos Aal  
zaakvoerder