



Woonstichting Etten-Leur
t.a.v. K.M.A. van Dongen, directeur/bestuurder
R. van Son, directeur wonen

Bredaseweg 1
Postbus 140

4870 AC Etten-Leur

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

Etten-Leur, 20 september 2013

Geachte heren van Dongen en van Son,

Begin augustus ontving de HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur (HBV) een op 1 augustus gedateerde adviesaanvraag van Woonstichting Etten-Leur (WEL). Het onderwerp is de voorgenomen overheveling van levering van energie met behulp van een collectieve WKO-installatie van WEL naar WEL Diensten B.V. voor de complexen De Wachter, Torenpad, Contrefort en Crispijn. Het betekent dat de huurders een nieuwe overeenkomst met WEL Diensten B.V. moeten afsluiten. Uw adviesaanvraag ging vergezeld van de documenten:

- 101512 Brief bewoners CONCEPT
- 101712 ALGEMENE LEVERINGSVWD voor huishoudelijke afnemers
- 101712 INDIVIDUELE OVEREENKOMST TOT LEVERING WATER EN ENERGIE
- NOTITIE vragen en antwoorden Woonbond 112812
- Aanvullende vragen HBV 21-8-2013

Vanaf september 2012 is het onderwerp op verschillende momenten en wijzen ter sprake gekomen. Het overleg is opgeschort geweest in afwachting van de aanneming van de warmtewet in de Staten-Generaal. Met uw adviesaanvraag rakelt u het onderwerp weer op.

Uw adviesaanvraag hebben wij voorgelegd aan de deskundigen van de Woonbond met de volgende vragen:

- Is het noodzakelijk om het bij een andere rechtspersoon onder de brengen?
- Als de installatie en energieleverantie overgaat naar een andere rechtspersoon, wat is dan een redelijke correctie van de huidige huur en komt het aanbod van WEL daaraan tegemoet?
- Hoe kan een ongewenste prijsontwikkeling worden tegengegaan in het contact?

Op 18 september is de aanvraag en het advies besproken met een afvaardiging uit de vier complexen, waarna wij dit advies hebben uitgebracht. De afgevaardigden staan achter dit advies.

In ons advies beperken wij ons tot een reactie op hoofdlijnen, met de drie aan de Woonbond gestelde vragen als richtlijn. Details in leveringsvoorwaarden en de individuele overeenkomst laten we in dit stadium buiten beschouwing, maar we behouden het recht voor om daar in een



later stadium op terug te komen.

Noodzaak om levering onder te brengen in aparte rechtspersoon

De noodzaak om de levering onder te brengen in een andere rechtspersoon is er niet. Minister Blok heeft besloten om zijn voornemen om te eisen dat niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten worden ondergebracht in een aparte rechtspersoon te laten varen. Ook de warmtewet geeft een dergelijk verplichting niet. Dat blijkt niet alleen uit de reactie die wij ontvingen van de Woonbond, maar uiteindelijk ook uit uw antwoorden op onze vragen. Een juiste inrichting van uw administratie volstaat.

De verplichting om een overeenkomst met de huurders aan te gaan die voldoet aan de warmtewet bestaat wel, zoals u terecht opmerkt. Dat kan echter ook binnen het regime van de servicekosten. Voor de bewoners heeft dat ondermeer het voordeel dat overleg over de leveringsvoorwaarden dan goed is geregeld. Ook voor aanpassingen van de leveringsvoorwaarden in de toekomst is het overleg goed geregeld.

Aanpassing huur door overheveling installatie

Bij woningen met een individuele installatie is het helder wat in de huur zit, namelijk de (afschrijvings)kosten en het onderhoud van de installatie. De verbruikskosten van energiedragers moeten apart door de huurder worden betaald. Hoe dat geregeld is bij de vier complexen is ons niet duidelijk. Wat zit er in de huur en wat moet apart worden afgerekend?

In de door u voorgestelde nieuwe regeling wordt de installatie opgesplitst in een binneninstallatie en een overig gedeelte. Ondanks dat in uw antwoorden het er aanvankelijk op leek dat er een grond is voor correctie van de huur, is daar geen sprake van, zoals blijkt uit het antwoord van mevrouw van de Kerkhof in haar e-mail van 16 september 2013 *“Door het aangaan van energiecontracten vindt geen verandering plaats in de woningwaardering van de desbetreffende woningen. In de huidige puntenwaardering zijn 2 punten per verwarmt vertrek opgenomen. Bij sommige complexen staat momenteel nog 1 punt voor Collectieve Hr installatie. Deze punt laten we vervallen. Dit betekent dat er in verband met de energiecontract geen extra punten worden toegekend en daarom ook geen verandering in de huurprijs.”*

Duidelijk moet worden wat de verschillen zijn in de verdeling van de kosten voor de installatie over huur en energiekosten nu, maar ook in de nieuwe situatie. Wij vragen u een dergelijk overzicht te verzorgen.

Het opsplitsen van het eigendom van de installaties zorgt gesplitste verantwoordelijkheid. Voor de huurders zijn erbij problemen twee aanspreekpunten in plaats van één. Dat kan nooit een vooruitgang zijn. De overlegde leveringsvoorwaarden onderschrijven dat met velerlei uitsluitingen van aansprakelijkheid.

Prijzen en prijsvorming

Voor de prijsvorming wijst u naar de bescherming uit de warmtewet, namelijk dat nooit meer dan het maximale tarief mag worden berekend, dat wordt vastgesteld door het bestuur van de mededingingsautoriteit. De waarde van die bescherming moet nog worden afgewacht. Ervaringen uit het verleden bij toegestane prijsvorming bij collectieve systemen nopen tot grote terughoudendheid. Ons is geen voorbeeld bekend waar de huurders, die waren aangewezen op collectieve systemen niet duurder uitwaren, dan huurders in een vergelijkbare woning, maar dan met de individuele, gasgestookte verwarmingsketel. De referentie voor het “niet meer dan anders”(NMDA)-principe moet eerst duidelijk zijn. Wij willen het wel zo concreet maken als de gasverbruikskosten van de bewoners in het complex Burchtplein.

Er moeten in ieder geval veel concretere afspraken over de prijsvorming worden gemaakt, dan nu in de overeenkomst en leveringsvoorwaarden zijn opgenomen. Alleen de intentie om het zo voordelig mogelijk voor de huurder te willen regelen is onvoldoende.



De prijsbescherming uit de warmtewet gaat bovendien ook op als er geen sprake is van het onderbrengen in een aparte rechtspersoon, maar dan is er bovendien de extra bescherming van de regels en afspraken met betrekking tot servicekosten.

In uw conceptbrief naar de bewoners stelt u dat de wijziging, buiten een administratieve wijziging, verder geen gevolgen voor de huurder heeft. U somt vervolgens drie voordelen op.

Zonder in dit advies uitputtend te zijn, blijkt dat de consequenties verder gaan dan een administratieve wijziging. De genoemde voordelen, beschikken over voorwaarden, waarin de rechten en plichten staan, tarieven die tijdig bekend worden gemaakt op internet en voldoen aan de strenge wettelijke eisen kunnen en moeten ook in de huidige constellatie worden gerealiseerd.

Advies: Zie af aan het onderbrengen van de levering van water en energie in een aparte rechtspersoon. Regel het goed binnen de toegelaten instelling. De door u veronderstelde voordelen voor WEL, wegen niet op tegen de achteruitgang voor de huurder. Pas als de rechtsbescherming van de huurder aantoonbaar gelijk blijft of liever nog beter wordt en de prijzen- en prijsontwikkeling gunstiger zijn, is voor de huurder het zinvol om mee te gaan in een splitsing.

Uiteraard zijn wij bereid om met u te spreken over de juiste voorwaarden voor het onderbrengen van de levering water en energie in een aparte rechtspersoon, als aantoonbaar blijkt dat het handhaven in de toegelaten instelling op problemen stuit.

In samenwerking met de complexcommissies zullen wij zullen de huurders in de complexen op de hoogte brengen van ons advies en hen adviseren vooralsnog geen andere overeenkomst voor de levering van water en energie aan te gaan.

Met vriendelijke groet,
HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

Henk Smits
voorzitter Huurdersraad

Peter Pennings
vice-voorzitter Huurdersraad