



Woonbron
t.a.v. mevrouw K. van Dreven
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Datum: 15 april 2021
Referentienr: RBRW-20210401
Betreft: Advies aansluiten van een aantal complexen in Hoogvliet op warmtenet

Geachte mevrouw Van Dreven,

Op 29 maart jl. hebben wij uw adviesaanvraag ontvangen inzake Hoogvliet. Omdat er geen lokale vertegenwoordigers zijn, heeft Woonbron overleg gevoerd met de centrale huurdersvertegenwoordigers. Naar aanleiding van deze gesprekken brengen wij advies uit. Daarbij merken wij wel op dat het overleg met ons, Woonbron niet van de plicht ontslaat om rondom de overgang naar het warmtenet goed met de bewoners te communiceren.

Verduurzamingsambities

De RBRW onderschrijft de verduurzamingsambities van Woonbron. Wij stellen daarbij voorop dat de kosten van de verduurzaming niet ten laste van de huurders mogen worden gelegd.

Uitgangspunten

Hieronder reageren wij op de door u beschreven uitgangspunten:

1. Wij zijn positief over het ondertekenen van een overeenkomst voor de twee huurcomplexen (De Kulk en De Sluis, totaal 372 woningen) en vier VvE-complexen (3x VvE-Tijmweg en VvE Kaneelhof, in totaal 192 woningen).
2. Woonbron wil een inspanningsverplichting afspreken met Vattenfall om de VvE's te overtuigen van de wenselijkheid van de aansluiting.
Wij adviseren u om deze inspanning niet alleen te richten op de ALV van de VvE's, maar om in deze woongebouwen ook de huurders van Woonbron te informeren en te overtuigen van de wenselijkheid van de aansluiting op het warmtenet.
3. De RBRW gaat akkoord met de voorgestelde periode.
4. Woonbron neemt een deel van de vaste periodieke vergoeding voor haar rekening. De totale kosten voor de huurders worden bepaald op basis van 'niet meer dan voorheen'. Conform de afspraken die in het *Startmotorkader* zijn gemaakt, is binnen servicekosten geen bijdrage van huurders aan onderhoud of afschrijving toegestaan, ook als dat nu met de centrale huurdersorganisaties wordt afgesproken. Individuele huurders kunnen hier bij de vaststelling van de servicekosten altijd bezwaar tegen maken.
5. De goede 'waterzijdige inregeling' wordt door ons zeer op prijs gesteld. Dit is overigens sinds 2020 verplicht bij het renoveren van de verwarmingsinstallatie, net als het aanbrengen van thermostatische radiatorkranen, voor zover die nog niet aanwezig zijn.
6. Vattenfall voorziet het complex van hoge temperatuurverwarming.

7. Het wordt door ons gewaardeerd dat er geen aanpassingen aan de huur worden gedaan. Dit past in ons uitgangspunt voor een woonlastenneutrale aanpak.
8. Wij vinden het jammer dat de bewoners niet om instemming wordt gevraagd. Maar omdat er geen wijziging van de hoogte van de kosten is, kunnen wij ons hier vooralsnog in dit geval vinden. Wij stellen echter wel vast dat ook het aansluiten van collectieve warmte installaties op een andere bron, zonder keuzevrijheid in leverancier en een andere achterliggende tariefstructuur, wel degelijk een wijziging van het servicekostenbeleid betreft, die op zich instemmingsplichtig is.

Woonlastenneutraliteit

Voor de Kulk hebben wij in ons overleg vastgesteld dat de stookkosten gelijk blijven aan de gassituatie. Wij adviseren om ook bij de uitwerking van de overige complexen dit door een berekening aan te tonen. Dit kan in overleg met ons, maar ook in overleg met een bewonersvertegenwoordiging op complexniveau.

Overige wijken

We geven nu geen advies op andere trajecten, maar alleen op de projecten in Hoogvliet.

Wij willen als huurderskoepel van Woonbron ons best doen om zowel de lopende afspraken, zoals die in IJsselmonde, als ook nieuwe projecten op het vlak van aansluiten op warmtenetten, op een degelijke wijze met elkaar te bespreken en opnieuw vast te stellen.

Advies

Met de genoemde aanvullingen brengt de RBRW positief advies uit op uw adviesaanvraag ten aanzien van de twee huurcomplexen in Hoogvliet.

Met vriendelijke groet,

i.o.



Bestuur Regionale Bewonersraad Woonbron