



UITGANGSPUNTEN FEDERATIE AMSTERDAMSE HUURDESKOEPELS CITY DEAL - eerste project

29 november 2021

Context van het project

De Amsterdamse woningcorporaties, warmtebedrijven, netbeheerders en de gemeente Amsterdam hebben 8 februari 2017 de City Deal 'Naar een stad zonder aardgas' ondertekend¹.

Het City Deal vijfjarig werkpakket Wijken Aardgasvrij Maken – 2021-2026 is onderdeel van het City Deal jaarprogramma. City Deal partners² maken daarin meerjarige afspraken over het aardgasvrij maken van buurten en het afstemmen van de inzet van personele, materiële en financiële capaciteit.

De Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is gevraagd te reageren op het eerste projectvoorstel, dat zich richt op het aansluiten van 4.000 woningen op het warmtenet, uit deze City Deal.

De FAH is laat bij de voorbereiding van dit project betrokken en heeft slechts enkele weken tijd gehad om te reageren op het aanbod dat huurders binnen dit eerste project wordt gedaan.

De reactie van de FAH staat later in dit document onder 'Uitgangspunten' (pagina 3). Vattenfall/WPW is verantwoordelijk voor de warmtevoorziening binnen dit project en zal hieronder als Vattenfall worden aangeduid.

¹ De City Deal 'Naar een stad zonder aardgas' bevat afspraken voor activiteiten en projecten op de korte en lange termijn. De partners gaan samenwerken aan een duurzame en betaalbare warmtevoorziening die het huidige aardgas vervangt. In de City Deal staat onder meer dat corporaties 10.000 bestaande woningen gaan aanwijzen voor de overgang naar aardgasvrij. Ook wordt gestart met de voorbereiding van het project 'Aardgasvrije Wijken', met als doel minimaal 2.500 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Met de uitvoering van deze afspraken wordt ervaring opgedaan met financiering, samenwerking en regelgeving. Op basis van de bevindingen wordt de verdere fasering en aanpak uitgewerkt voor de overgang naar een aardgasvrije stad.

Bron: www.royalhaskoningdhv.com/nl-nl/smc/opdrachten/city-deal-amsterdam-aardgasvrije-stad-in-2050/7212

² Corporaties, Liander, Firan, Waternet, gemeente Amsterdam (V&OR en R&D), !WOON en Vattenfall

Mantelovereenkomst

Maandag 29 november 2021 tekenen AFWC en Vattenfall een mantelovereenkomst over dit eerste project dat 4.000 woningen betreft.

De FAH reageert in deze notitie niet op de inhoud van de mantelovereenkomst, die tussen de AFWC en Vattenfall wordt afgesloten. Ten tijde van het opstellen van deze notitie was de definitieve versie van de mantelovereenkomst niet bekend.

Communicatie

- a) De FAH heeft niet namens huurders ingestemd. Alle betrokken huurders hebben recht op een stem volgens het 70%-instemmingsprincipe van de draagvlakmeting per complex.
- b) De FAH is niet vanaf het begin betrokken geweest.
- c) De FAH is niet medeontwerper van het eerste project geweest.

DIT BETEKENT CONCREET:

Bij communicatie of in persberichten over dit project waarbij de FAH genoemd wordt, is afstemming met de FAH altijd noodzakelijk.

Het is de verantwoordelijkheid van de individuele corporaties om met de eigen huurdersorganisatie, bewonerscommissies en huurders/bewoners in gesprek te gaan over dit project.

UITGANGSPUNTEN

-1- De uniformiteit van tariefstelling

TOELICHTING:

Vattenfall en AFWC stellen dat het ingewikkeld is om voor alle huurwoningen die in de loop van de tijd worden aangesloten (dus ook na dit project) en de al aangesloten huurwoningen, uit te komen op gelijke tarieven voor warmte. Redenen, die opgegeven werden, zijn dat de toe te passen techniek en de aansluitkosten op verschillende momenten van aansluiting zullen verschillen en daarmee ook de tariefstelling.

De FAH vindt dat uniformiteit van tariefstelling gerealiseerd moet worden. Prijsdialogen helpen daarbij, maar zijn niet voldoende.

CONCREET BETEKENT DIT:

Uniformiteit in tariefstelling moet leidend zijn.

TOELICHTING:

De voordelen van de energietransitie moeten volledig benut worden.

De FAH beschouwt isolatie van de woning als onderdeel van de basiskwaliteit van de woning. Bovendien is isolatie nodig om de voordelen van de aansluiting maximaal te benutten.

Het isoleren valt onder de geldende kaderafspraken zoals opgenomen in het "Handboek Vernieuwing & Verbetering, Amsterdamse Kaderafspraken" van juni 2020. Op alle projecten binnen en buiten de City Deal zijn de kaderafspraken van toepassing in het kader van renovatie van woningen.

Woonlastenverlaging moet het uitgangspunt zijn bij deze maatregelen. Daarbij past niet een verhoging van de huren na het op pijl brengen van de basiskwaliteit van woningen. De FAH vindt dat isolatie naar label A of B noodzakelijk is voor aansluiting op het warmtenet.

CONCREET BETEKENT DIT:

Corporaties moeten met nog meer tempo woningen isoleren. Bij isolatieplannen betrekken de corporaties de huurderskoepels en de huurders. De woningen met de laagste energielabels moeten altijd het eerst worden aangepakt.

-2- Greep op vastrechtsprijzen

TOELICHTING:

Wat zijn de vastrechtscenari'o's na 10 jaar? Wat kunnen de corporaties doen om ervoor te zorgen dat de prijzen binnen een voor huurders acceptabele bandbreedte blijven?

Binnen dit project van 4.000 woningen is het vastrecht voor een periode van 10 jaar afgekocht.

CONCREET BETEKENT DIT:

Het vastrecht blijft voor de woningen uit het project voor 10 jaar hetzelfde.

Na 5 jaar of na het ingaan van de nieuwe warmtewet gaat Vattenfall met de huurders/bewoners een prijsdialoog aan. Daaruit komt de afspraak hoe om te gaan met

het vastrecht na 10 jaar.

Na de eerste prijsdialoog wordt jaarlijks het gesprek gevoerd.

Met de FAH wordt besproken hoe het vastrecht voor komende projecten eruit komen te zien. Uitgangspunt is uniformiteit van tariefstelling.

-3- De zekerheid van levering van warmte.

TOELICHTING:

Goede afspraken over de capaciteit van energiebronnen – denk daarbij onder meer aan elektra – moeten vooraf gemaakt worden.

CONCREET BETEKENT DIT:

Vattenfall garandeert de leveringszekerheid van warmte en met Liander wordt de leveringszekerheid van elektriciteit afgestemd, zodat de toename van elektrisch koken niet tot problemen voor huurders leidt.

De huurders komen niet voor extra kosten te staan. De corporaties geven de huurders een vergoeding voor de aanschaf van een elektrisch kooktoestel en een nieuwe pannenset.

-4- Voorlichting en informatie

TOELICHTING:

Onwetendheid (door gebrek aan voorlichting) en angst (voor hoge warmtepreizen) kunnen een rol spelen in gedrag van bewoners en dat kan tot gevaarlijke situaties leiden. Een voorbeeld daarvan is dat huurders mogelijk butagas gaan gebruiken om hun woning te verwarmen. De FAH wil graag dat binnen het project fors wordt geïnvesteerd in het voorlichten van bewoners. Gebruikelijk is dat bij dergelijke projecten door corporaties een intensief participatie- en voorlichtingstraject wordt ingezet.

De FAH vraagt van de City Deal-groep om bij deze trajecten voorlichting te (laten) geven om gevaarlijke situaties te voorkomen.

CONCREET BETEKENT DIT:

Er zal fors geïnvesteerd worden in voorlichting en informatie aan de betrokken huurders door de AFWC en Vattenfall. Uitgangspunt is het organiseren van voorlichting en informatie per complex. In het participatieproces moet per complex 70 procent instemming van de huurders gehaald worden.

WAAR DE WENSEN VAN DE FAH EN DE GEKOZEN WERKWIJZE/AANPAK VAN DE AFWC/VATTENFALL NIET OVEREEN KOMEN

EERST ISOLATIE, DAN AANSLUITEN

FAH:

Corporaties moeten eerst investeren in isolerende maatregelen, voordat aansluiting op een warmtenet plaatsvindt. Woningen in complexen moeten na de energetische verbeteringen een energielabel A of B hebben voor de aansluiting.

AFWC:

Dit is niet altijd haalbaar. De aansluiting zou dan moeten wachten totdat de woningen geïsoleerd zijn.

GEEN INDEXERINGEN

FAH:

In dit project is altijd gesproken over gelijkblijvende hoogte van het totale vastrecht. Over het niet afgekochte deel van het vastrecht mag daarom geen indexatie toegepast worden.

Vattenfall:

Stelt een jaarlijkse indexering over het niet afgekochte deel van het vastrecht als een gegeven.

IEDERE WONING ZELFDE AANBOD

FAH:

Binnen dit project geldt dat bij alle aansluitingen binnen 10 jaar na 1 januari 2022, ongeacht het moment van aansluiting, het aanbod geldt van de afkoop van het vastrecht van 10 jaar. Concreet: ook als een woning wordt aangesloten in 2030, zal bij deze woning de afkoop vanaf dat moment voor 10 jaar gelden.

AFWC:

De corporaties hebben 10 jaar het vastrecht afgekocht vanaf 1 januari 2022 voor 4.000 woningen. Dit is het aanbod aan de bewoners. Dit aanbod aan de bewoners is tot 1 januari 2026 geldig, daarna vervalt dat voor alle woningen binnen het project die aangesloten worden na 1 januari 2026.

Bovendien geldt voor alle aansluitingen tot 1 januari 2026, dat de afkoopduur geldt tot slechts 2032.

Disclaimer: ten tijde van het schrijven van deze notitie (29 november 2021) was nog niet bij de FAH bekend of deze constructie ook daadwerkelijk toegepast gaat worden