



Groningen, 10 januari 2016

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Betreft: vragen SP ex. artikel 41 RvO omtrent positie van huurders corporaties bij Geothermie

Geacht college,

De voorbereidingen voor de toepassing van aardwarmte in onze gemeente zijn in volle gang. Binnenkort worden aan de raad nader uitgewerkte collegevoorstellen voorgelegd.

Het plan is o.a. aardwarmte te leveren via de corporaties aan bewoners/huurders in de noordwestelijke wijken. Als de collegevoorstellen worden geaccepteerd door de raad worden de woningen van deze huurders gefaseerd aangesloten op het warmtenet.

Aangezien:

- Huurders, met name in de betreffende wijken beschikken over beperkte inkomens;
- De woonlasten nog steeds fors stijgen;
- Huurders bij een aansluiting op warmtenet hun vrijheid om van energieleverancier te wisselen kwijtraken ("gedwongen winkelnering");
- Het halen van milieudoelstellingen alleen maar mogelijk is met draagvlak onder bewoners

hebben wij een aantal vragen omtrent de positie van huurders van corporaties in het Geothermie project. De antwoorden hebben wij nodig om ons standpunt te kunnen bepalen rond de komende college voorstellen.

1. Er is een bedrijfsplan opgesteld voor de uitvoering het Geothermieproject door Warmtestad. Op hoeveel aansluitingen in woningcorporatie woningen is dit bedrijfsplan gebaseerd in de eerste en tweede fase van uitvoering? Wat is de onderverdeling in aantallen woningen via blokverwarming en via individuele aansluitingen van individuele woningen?
2. Momenteel zijn gesprekken gaande met de corporaties omtrent deelname aan het project. Welke corporaties betreffen dit en om hoeveel wooneenheden gaat het per corporatie? Zijn er al contracten afgesloten met een of meerdere corporaties, zo ja welke en voor hoeveel woning equivalenten per corporatie? Zo nee, op welke termijn verwacht u dat dit gaat gebeuren?
3. Formeel worden contracten afgesloten tussen de gemeente (Warmtestad) en de afzonderlijke corporaties die op hun beurt weer een relatie hebben met hun huurders. Bent u, met ons, van mening dat de gemeente/Warmtestad in de contracten

bepalingen om moet nemen die de positie en rechten van huurders beschermt? Zo ja op welke wijze gaat dit gebeuren? Welke bepalingen worden in de contracten opgenomen? Zo nee, waarom niet?

4. Bent u bekend met de wijze waarop de afzonderlijke corporaties de eventuele deelname aan het project hebben voorgelegd aan hun huurders en/of de huurdersvertegenwoordiging? Zo ja, is in die communicatie aangegeven wat een aansluiting op Warmtestad betekent, ook financieel, voor de afzonderlijke huurder? Bent u van oordeel dat deze huurders afdoende op de hoogte zijn gesteld van de voors- en tegens (waaronder de “gedwongen winkelnering”)? Bent u bekend met het percentage huurders dat voor of tegen deelname is? Zo ja hoe hoog is dit per corporatie? Bent u bekend met het standpunt van de huurdersvertegenwoordiging? Zo ja hoe luidt deze per corporatie? Zo nee, bent u met ons van mening dat deze informatie bekend moet zijn alvorens een contract af te sluiten? Zo nee, waarom niet?
5. Bij het al dan niet doorgaan van renovatie is het gebruikelijk dat een bepaald minimum percentage van de betreffende huurders akkoord moet gaan met de renovatieplannen. Gezien de gevolgen, zowel voor het gebruik van de huurwoning als de positie van de huurder, zijn wij van mening dat ook bij een aansluiting op aardwarmte tenminste 70% van de huurders akkoord moet gaan. Deelt u deze opvatting? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wordt een dergelijk percentage als voorwaarde voor deelname aan het project vastgelegd in de contracten die Warmtestad afsluit met de corporaties? Zo nee, waarom niet?
6. Betekent aansluiting op aardwarmte dat de woningen worden afgesloten van het gasnet? Zo ja, wat betekent dit voor de andere toepassingen van energie anders dan voor verwarming van huis en water? Bijv. de overgang van koken op gas naar koken op elektrisch vergt een investering in het kooktoestel en de benodigde “potten en pannen”. Worden huurders volledig gecompenseerd voor de kosten die een dergelijke omschakeling met zich meebrengt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe ziet die compensatie eruit? Op maatwerkbasis voor afzonderlijke huurders?
7. Een van de voordelen van aansluiting op aardwarmte is dat de energiekosten van afzonderlijke huurders omlaag gaat. Bent u met ons van mening dat dit voordeel onverkort terecht moet komen bij de betreffende huurders? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze wordt in de contracten met de corporaties vastgelegd dat die financiële voordelen terecht komen bij de huurders? Op welke wijze houdt Warmtestad als gemeentelijke bedrijf toezicht op de naleving van een dergelijke bepaling?
8. Door de aansluiting op aardwarmte worden woningen energie neutraler wat bijv. tot uitdrukking kan komen in de waarde van de huurwoning. Bent u met ons van mening dat een dergelijke verbetering ten gevolge van aardwarmte nimmer tot uitdrukking mag komen in de hoogte van de huur? Zo ja, op welke wijze garandeert u in de contracten met de corporaties dat dit niet zal gebeuren? Zo nee waarom niet?
9. Het bedrijfsplan van Warmtestad gaat ervanuit dat tenminste gemiddeld 6% rendement wordt gehaald terwijl als reëel wordt verondersteld dat dit kan oplopen tot 9%. Dit rendement wordt tenminste gedeeltelijk opgebracht door huurders van corporatiewoningen. Bent u van plan dit rendement (deels) ten goede te laten komen

van diezelfde huurders bijv. in de vorm van andere energiebesparende voorzieningen? Zo nee, waarom niet?

10. Ons is bekend dat ook (groepen) particuliere huiseigenaren belang stellen hebben voor de aansluiting in de eerste fase op het warmtenet. Bent u bereid met hen te onderzoeken of en zo ja op welke wijze/voorwaarden aansluiting zou kunnen plaats vinden? Zo nee, waarom niet?

Met vriendelijke groet,  
Wim Koks