



Stichting Huurdersalliantie De Brug

Meidoornveld 192
2906 AH CAPELLE AAN DEN IJSSEL
info@shadebrug.nl
www.shadebrug.nl

Rotterdam, 18 november 2022.

Betreft: Initiatiefvoorstel huurdersmeldpunt

Het doel van dit initiatiefvoorstel is tweeledig:

1. Het inrichten van een huurdersmeldpunt ('ideeënbus'), specifiek voor het aandragen van ideeën voor energiebesparende maatregelen buiten de eigen woning, met name in, op en rond gebouwen. Dit meldpunt kan bestaan uit een daarvoor aangemaakt emailadres of een andere methode om snel input van huurders te kunnen ontvangen en verwerken.
2. Het door Havensteder vrijmaken van middelen in de vorm van menskracht en budget om op korte termijn de haalbare aangedragen ideeën om te zetten in praktische realisatie.

Aanleiding

Over de volledige breedte is pijnlijk duidelijk geworden dat de effecten van de zeer hoge inkooprijzen op de energiemarkt een opstuwende werking hebben in alle kosten van het dagelijks leven. Getuige hiervan zijn de onlangs door Havensteder gepubliceerde nieuwe voorschotbedragen voor verwarming van de eigen woning en verlichting en (waar van toepassing) verwarming van algemene ruimtes. We zien hier verhogingen die op kunnen lopen tot ca. 500%.

Havensteder is hier slechts een doorgeefluik bij het doorbelasten van de nieuwe (onbekende) tarieven naar huurders in de vorm van het fors verhogen van de voorschot bedragen. Huurders hebben totaal geen inzicht in de tarieven, nog de contractuele afspraken waardoor deze tarieven tot stand gekomen zijn.

Voorstel

Ervan uitgaande dat het boven beschreven proces nog niet in werking gezet is, stellen wij voor het meldpunt ('ideeënbus') op korte termijn voor te bereiden, het bestaan hiervan over te brengen aan onze huurders op een manier die laagdrempelig en begrijpelijk is en met de

bruikbare resultaten hiervan op zo kort mogelijke termijn aan de slag te gaan. De datum waar wij naar streven is 16 januari 2023.

Wij stellen tevens voor om evaluatie-momenten met Havensteder af te spreken waardoor het mogelijk is de voortgang en resultaten van het proces te monitoren.

Werking

Zowel de individuele huurder als Havensteder zal positieve effecten ontvangen van de maatregelen die genomen kunnen worden. De huurder ziet zijn of haar deel van de servicekosten na een jaarafrekening en in de toekomst verminderen (en alle kleine beetjes helpen) en Havensteder toont duidelijke wil om instrumenteel te zijn in het beperken van de gevolgen van tariefstijgingen en positieve invloed te hebben op de algemene wens om de CO₂ footprint te verlagen (alle kleine beetjes helpen).

Wij zien ook aandachtspunten bij dit voorstel. Huurders krijgen door het aandragen van ideeën wellicht te hoge verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden en Havensteder is niet bij machte voldoende met de ideeën te doen om merkbaar verschil te maken (schaalgrootte, personele inzet, financiële haalbaarheid, enz.). Wij menen echter dat de harde- (energiebesparing) en zachte- kant (Havensteder is een verhuurder die echt meedenkt en meebeweegt met haar huurders) van dit voorstel zwaarder wegen dan de inzet die dit zal vergen.

Huurders dient wel duidelijk gemaakt te worden dat het gaat om relatief kleinschalige en snel te realiseren voorstellen. Het zonnepanelen traject is bijv. al ingezet.

Voorbeelden

Wij geven twee voorbeelden die duidelijk moeten maken waar wij met dit voorstel naar toe willen, wat we willen bereiken. Daarbij staat voorop dat we gezamenlijk moet kijken naar wat wel mogelijk is en vooral niet naar wat niet mogelijk is.

1. Terugbrengen van het aantal bedrijfsuren van dak ventilatoren. Op een complex aan de Rechter Rottekade bevinden zich 85 ventilatoren die gebruikt worden ter ventilatie van natte cellen. Door deze een half uur eerder te stoppen en een half uur later te laten starten bespaard dat per etmaal 85 bedrijfsuren met de bijbehorende vermindering van het energieverbruik.
2. Het vervangen van traditionele TL-buizen door 1-op-1 uit te wisselen LED-elementen in trappenhuizen en andere algemene ruimtes. Energieverbruik is > 80% lager bij eenzelfde of zelfs hogere lichtopbrengst en het aantal branduren is aanmerkelijk hoger (minder onderhoud en kosten). Het nadeel van deze exercitie is potentiële kapitaalvernietiging.

Afsluiting

De algemene reactie binnen onze raad na het ontvangen van de nieuwe voorschotbedragen voor zowel verwarming van de eigen woning als met name verlichting c.q. verwarming van

algemene ruimtes, was die van stijgende verbazing maar ook teleurstelling. Huurders hebben totaal geen invloed op de keuze van energieleverancier nog de tarieven en ook ontbreekt inzicht in de processen die Havensteder met energieleveranciers volgt en heeft gevolgd. Wij vinden het unfair dat huurders de gevolgen moeten dragen van potentieel verkeerde of te late keuzes en de uitwerking die dit heeft. In deze context wijzen wij op het grote belang van goed verhuurderschap.

In afwachting van uw spoedige reactie en met vriendelijke groet,

Bestuursleden De Brug
Namens SHA De Brug