

# **Stadsverwarming met warmte-koudeopslag in Paleiskwartier**

## **Enkele vragen en kanttekeningen**

### **vanuit gebruikers HDB (sinds 2002 ‘aangesloten’)**

#### **Deadline 2020**

In 2020 loopt het collectieve contract van de WKO-installatie voor het hele Paleiskwartier af. Het is onduidelijk wat er daarna gebeurt met de installatie. De vereniging Wijkbelangen heeft het recht om tegen een symbolisch bedrag eigenaar te worden van de hele installatie. Maar onduidelijk is hoeveel deze echt waard is, wat de staat van het onderhoud is. Na 15 jaar is WKO I, de eerste en dus oudste installatie, naar alle waarschijnlijkheid afgeschreven. De meest praktische oplossing lijkt: een derde marktpartij aantrekken die ook kan zorgen voor beheer, onderhoud en levering. Maar zo'n partij zal niet onderhoud en vervanging met terugwerkende kracht willen doen, dus dan moeten de bewoners-eigenaren weer opnieuw het volle pond gaan betalen (alsof er regelmatig onderhoud en vervanging heeft plaatsgevonden!)

#### **Achtergrond:**

Dit alles valt binnen het kader van de Warmtewet die de positie van de consument beschermt indien deze geen vrije energiekeuze heeft door de aanwezigheid van stadsverwarming. Deze Warmtewet (2014) wet treedt in de plaats van de contracten tot 2020 tussen bewoners en Essent, nu EN Natuurlijk. Onduidelijk is echter welke onderdelen van de oorspronkelijke contracten nog wel geldig zijn en welke zijn vervangen door de Warmtewet.

Arcadis is door Wijkbelangen op pad gestuurd om de staat van de huidige installaties/infrastructuur te inventariseren en een schatting van de waarde te maken. Daarover gaat Wijkbelangen ons informeren in de vergadering op 13 december 2016.

Hieronder stapsgewijs een schets van de situatie en enkele hamvragen waarvan het antwoord helder moet worden voordat de VvE's zich als leden van de coöperatieve vereniging kunnen uitspreken.

#### **Arcadis rapport**

Arcadis spreekt in het rapport voor de vergadering van 13 december over de WKI terwijl in de agenda gesproken wordt over de WKO. Hebben we het hier over hetzelfde?

Wie is de eigenaar van de opslag zelf (de put in de grond)? De gemeente 's-Hertogenbosch?

De berichtgeving vanuit Wijkbelangen gaat uit van de deadline 2020 en de overnamemogelijkheid door het collectief van de bewoners. Maar primair moet worden bekeken hoe de keuzes praktisch uitvallen voor de bewoners. Het doel is immers: 24/7 goede en betaalbare warmte. Het lijkt beter om het niveau daarvan vast te stellen: wat is nodig – en daarna: hoe kan dit vanuit een WKO-leverancier gerealiseerd worden? Daarna kunnen we

kijken of de huidige installatie daar nog aan voldoet / kan voldoen en welke aanpassingen er eventueel nodig zijn.

Dan komt pas het moment voor de waardebeoordeling, die wat betreft Huis Den Bosch echter voor de marktpartijen is, aangezien het bestuur van mening is dat het in eigendom nemen door de coöperatieve vereniging niet wenselijk is. Het bestuur van Huis Den Bosch denkt dat continuïteit van warmte wordt gewaarborgd indien de toekomstige eigenaar tevens verantwoordelijk is voor onderhoud en levering en daarvoor de juiste expertise in huis heeft.

Het is begrijpelijk dat een aantal harde gegevens concurrentiegevoelige informatie bevatten. Toch kan de selectie van informatie ruimhartiger zijn dan nu getoond in het rapport van Arcadis. Zoals de zaken er nu voortstaan kunnen alleen de mensen die tekenen voor geheimhouding onderbouwd een stem uitbrengen op 13 december. Terwijl de VvE-besturen onvoldoende informatie hebben om verantwoording te kunnen afleggen aan hun bewoners-eigenaren.

Daarom in dit document vanuit de bewoners van Huis Den Bosch een aantal kanttekeningen en vragen:

### ***Hoe zit de installatie van de WKO globaal in elkaar – en waar liggen wiens verantwoordelijkheden?***

1. Installatie op wijkniveau inclusief diepte-installatie en pompen (EN Natuurlijk?) – staat van onderhoud / vervanging onbekend voor bewoners (geheim?)
2. Installatie op gebouwniveau – centraal ketelhuis in de kelder van het gebouw – En Natuurlijk – toegang alleen En Natuurlijk – staat van onderhoud / vervanging onbekend. Wat kost deze installatie? Wat kost vervanging, wat kost regelmatig onderhoud?  
[Toelichting: de waarden en werking van dit ketelhuis wordt op afstand uitgelezen in Eindhoven en van daaruit ook aangestuurd/ bijgesteld]
3. Warmtewisselaar achter iedere voordeur (doorgaans: meterkast) – ook eigendom van En Natuurlijk. De staat van onderhoud / vervanging is ongelijk. Alleen bij klachten (waterdruk en uitblijven warmte) gebeurt onderhoud en/of vervanging. Na 15 jaar is deze inmiddels afgeschreven in oudste gebouwen van Bordeslaan/Paleiskwartier waaronder Huis Den Bosch.

#### **Vragen:**

*Waarom heeft Essent de dochter En Natuurlijk gecreëerd?*

*Welke contractverantwoordelijkheden zijn daarbij overgegaan?*

*Hoe en op welk tijdstip zijn de bewoners van appartementen (via VvE's) daarvan op de hoogte gesteld?*

*Is bij alle bewoners / VvE's bekend wat verwacht kan worden van En-Natuurlijk?*

*Hoe is aanvankelijk de installatie verrekend in de bouwsom? (2002)*

## **Warmtelevering volgens contract**

*Op welke geleverde temperatuur mag de bewoner rekenen?*

*Waarom fluctueert de geleverde warmte van 49-64 °C?*

*Hoe kan die temperatuur vaster worden – en constant een voldoende hoge waarde geven?*

[Toelichting: de bewoner draait op voor de kosten van opwarming tussen de geleverde basistemperatuur en de gewenste temperatuur. Maar als de geleverde temperatuur fluctueert en/of vaak aan de lage kant is, dan neemt de bewoner dus deze kosten over van de leverancier]

## **Onderhoud en vervanging**

In de oudere appartementengebouwen functioneert de stadsverwarming in 2017 inmiddels 15 jaar. Dat is de leeftijd waarop de hele installatie zou zijn afgeschreven.

*Wanneer is er onderhoud gepleegd? Voor welke onderdelen wordt er op welke vaste momenten onderhoud gepleegd? Waaruit bestaat het regulier onderhoud? In welke / hoeveel appartementen zijn er onderdelen aan / is de warmtewisselaar zelf vervangen? In welke niet? Is En-Natuurlijk van plan om in de oudste appartementenblokken in 2017 alle warmtewisselaren te vervangen?*

*Waarom wacht En-Natuurlijk met onderhoud en vervanging tot er klachten zijn?*

(NB Essent had als onderhoudsbedrijf Homij, EnNatuurlijk heeft Veolia voor het uitvoerende werk. Leverancier van de warmtewisselaars Redenko bestaat niet meer (failliet))

*Welk risico (legionella) levert het systeem op in het ketelhuis?*

*Hoe vaak wordt er onderhoud in het centrale ketelhuis onderin het gebouw verricht? Hoe frequent komen de monteurs langs (jaarlijks / halfjaarlijks?) Waarom krijgt de technische commissie of de VvE hiervan geen melding?*

*Hoe werkt de service individueel? Hoe kunnen wij als VvE de service aanspreken / beter inregelen?*

## **Centrale vraag Paleiskwartier:**

***Welke partij gaat ons vanaf 2020 warmte leveren en tegen welke voorwaarden?***

De WKO bestaat overigens uit twee delen: WKO I en WKO II. Wij (van de Bordeslaan, de oudste gebouwen), maken gebruik van installatie WKO I.

## **Betalen we niet teveel?**

Comfort en niveau van isolatie zorgen ervoor dat het verbruik zeer laag blijft. Toch wordt het water heel langzaam warm – en maar tot een zeker niveau, waardoor je lang wacht op warm water. Het water is niet heet genoeg voor een afwasje of een bad laten vollopen.

## **Kosten warmtewisselaar**

Voor de warmtewisselaar betaalt iedere appartementseigenaar individueel € 180 per jaar. Over een periode van 15 jaar is dat een totaal van € 2.700,-. (Vergelijk dit met CV ketel, die veel minder kost in dezelfde periode )

## Onderhoud

Alleen bij klachten wordt er onderhoud gepleegd op de unit in de appartementen. Er is geen systematische vervanging geweest. Wel gepland? Vergelijk onderhoud CV-ketel: dit gebeurt jaarlijks, tegen redelijke betaling op basis van een onderhoudsabonnement. De WKO-installatie wordt 'onderhoudsvrij' genoemd. Klopt dat wel?

## Veiligheid

Er loopt nu een stevige buis door de complexen waar water doorheen gaat met een druk van 3 bar. Welke veiligheidsmaatregelen zijn hierop genomen? Hoe snel kan er afgekoppeld worden? Welke (nood)instantie moeten bewoners daarvoor bellen? Wie is verantwoordelijk voor de staat van dit buizenstelsel – en hoe is de verzekerings situatie bij calamiteiten geregeld (opstal/inboedel/leveranciersaansprakelijkheid)? Waar zit een waterslot (dus hoeveel woningen hebben schade bij één lokale lekkage)?

## Vragen:

- *Waar houdt WKO I op en begint WKO II (geografische afgrenzing)*
- *Vormen WKO I en II één geheel, zijn ze m.a.w. gekoppeld als installaties of zijn het twee afzonderlijke systemen?*
- *Hoe verhouden eigendom en onderhoudsleverantie zich? Nu en in de toekomst (wat is gewenst)*
  
- *Zijn alle VvE's verplicht om de stadswarmte af te nemen van de WKO's?*
- *Mag een individuele VvE (als gebouweenheid) afkoppelen en zelf kiezen voor een andere energie- en warmtelevering? (Warmtewet)*
- *Kan een individuele appartementeigenaar kiezen voor afkoppeling?*
- *Wat weten de VvE-managers – wat kunnen zij adviseren (VB&T)*

## Gecoördineerde actie individuele bewoners / VvE's

1. Graag bijhouden de geleverde warmte in komende maanden op vast tijdstip in de week / op de dag [tijdstip] door – penthousebewoner / tussenetagebewoner / maisonnette-souterrain / klein appartement.
2. Onafhankelijke partij vragen wat de vervanging kost van de warmtewisselaar (voor heel gebouw, één VvE), wat onderhoud zou kosten e.d. – collectieve offerte opvragen, hele gebouw laten vervangen door En-Natuurlijk (want afgeschreven)
3. Inventariseren veiligheid: welke ongevallen waren er tot en met nu met stadsverwarming (van vergelijkbare druk) inclusief letselgevallen.
4. Inventariseren andere mogelijkheden:  
Bijverwarmen elektrisch of met gas (zoals vermeld in Arcadis notitie, kennelijk een optie, hoewel gebouwen niet berekend zijn op uitnutten aardgas – alleen voor centrale ketelhuis? Al gekoppeld?)  
Rendement Zonnepanelen op dak (zuidwest) / zonneboilers

## **Stadsverwarming in discussie**

In Tilburg Reeshof en Helmond hebben inwoners inmiddels een stevige discussie met En Natuurlijk over de stadsverwarming.

<http://www.ennatuurlijk.nl/downloads/160/Ennatuurlijk%20-%20Vragen%20en%20antwoorden%20Helmond%20-%20februari%202015.pdf>

Ennatuurlijk reageert bij navraag niet toeschietelijk op de vraag naar onderhoud en vervanging. Wel is de temperatuur in Huis Den Bosch na klachten iets beter (hoger / stabiel).

Ennatuurlijk geeft aan geen preventief onderhoud uit te voeren. Je moet als bewoner zelf dingen melden die niet in orde zijn. Daar er nooit een duidelijke instructie is geleverd en er zo veel onduidelijk is, werkt dit in het voordeel van Ennatuurlijk. Sommige inwoners blijken al jaren op een te laag comfort te zitten. De afwas doen of een bad laten vollopen doen zij met extra gekookt water.

Bewoners informeren: Als de aanvoertemperatuur beneden de 67 graden is, moet je de storingsdienst bellen. Volgens Ennatuurlijk leidt een lagere aanvoertemperatuur tot minder comfort maar niet tot meer verbruik.

## **Vraag aan bewoners: tevreden over temperatuur van afwas- en douchewater?**

Ennatuurlijk geeft bij navraag telefonisch aan dat de warmtewisselaar 20 tot 30 jaar mee gaat en onderhoudsvrij is.

Het is wellicht een idee om als wijk contact op te nemen met de diverse stichtingen die de belangen behartigen van bewoners met stadsverwarming van Ennatuurlijk, ook ivm de kwaliteit van het leidingsysteem in de wijk.