

Advies ESCo (Energie Service Company)

Huurgenoot is op 12 maart om advies gevraagd met betrekking tot het aangaan van een samenwerking met de ESCo LENS-Patina-Klomp. Het voorstel is besproken in de werkgroep Beleid op 5 maart jl.

Tijdens het overleg leken de voordelen groter dan de nadelen. Er zijn echter nog een aantal vragen en onduidelijkheden waar Huurgenoot nog geen antwoord op heeft gekregen. Deze vragen zullen zeker ook door huurders worden gesteld. Huurgenoot wil daar graag een antwoord op kunnen geven.

Naast de vragen zijn er een aantal onderdelen waarbij Huurgenoot suggesties heeft die volgens ons de aanpak kunnen verbeteren.

Zonnepanelen

Vragen

- Is het voor huurders nog mogelijk om zelf, via een de ZAV regeling zonnecellen te laten plaatsen op een dak van Stadgenoot? Zo nee, wordt dan het aanbod via de ESCo direct mogelijk?
- Er komt een garantie dat de huurders voordeel behalen. Er zijn een aantal risico's waardoor dit eventueel niet zo zou zijn. Daarvoor wordt een garantiefonds ingesteld. Dat risico wordt bij Ymere ingeschat op €500,- per woning. Is dat per jaar of het totale risico?
- Ymere heeft een reservefonds ingesteld van 3,8 miljoen. Moet bij Stadgenoot dat fonds ook zo groot zijn? Moet dat meteen? Zo ja, is daar dan geld voor vrij te maken?
- De installatie wordt geplaatst en er is een looptijd van 20 jaar. Na 15 jaar wordt het duurste element van de installatie vervangen (de omvormer). Waarom is de looptijd 20 jaar en niet langer, bijvoorbeeld 30 jaar?
- Is het plan om in alle complexen, net als in Holendrecht de huurders een bonus van €200,- te geven?

Adviezen en aanbevelingen

Gemengde complexen

Op dit moment is het slechts mogelijk om aan de slag te gaan met complexen die geheel eigendom van Stadgenoot zijn.

Huurgenoot wil graag van Stadgenoot en de ESCo een verzekering dat er zo snel mogelijk gezocht wordt naar een manier om ook bewoners van gemengde complexen de mogelijkheid te bieden om op deze manier deel te nemen in de energietransitie. Dit is ook in de werkgroep beleid aan de orde geweest.

Subsidie

Stadgenoot rekent erop dat zij meer STEP subsidie kunnen ontvangen als er zonnepanelen worden geplaatst.

Huurgenoot vindt dat als Stadgenoot subsidie krijgt voor het verduurzamen van de woningen deze subsidie verrekend moet worden met de investering die Stadgenoot moet doen. Het kan niet zo zijn dat dit een positieve kasstroom oplevert. De investering is de basis voor de huurverhoging voor woningverbetering. Als die kleiner is, kan de huurverhoging minder zijn. Alleen de huurder heeft dus voordeel van subsidies, en voordeel van het plaatsen van de zonnepanelen. Voor Stadgenoot zit de 'winst' in een beter op de toekomst aangepaste woning.

Communicatie

De medewerking van bewoners aan deze projecten staat en valt met twee zaken:

1. Goede communicatie met de huurders. Daar wil Huurgenoot graag bij betrokken blijven, het opzetten van de communicatie is een gevoelig proces waarbij de juiste snaar bij bewoners moet worden geraakt.
2. Goede kwaliteit en service, als er bij de eerste projecten veel klachten komen en bewoners zijn ontevreden, dan praat dat zich snel rond en zal het veel moeite kosten om bij volgende projecten weer medewerking te krijgen. Het moet dus in één keer goed.

De communicatie en de start van het programma moeten goed begeleid worden. Huurgenoot is beschikbaar om mee te denken over de manier van communiceren en overtuigen van bewoners om deel te nemen in deze projecten.

De eerste projecten moeten goed begeleid worden, en daar moet ook publiciteit aan gegeven worden. Als de eerste deelnemers tevreden zijn, volgt de rest makkelijker.

Evaluatie

Huurgenoot wil na een jaar de eerste projecten evalueren. Wij denken dat het goed is om bij de start van het project een klantenpanel op te zetten. Dit kan bij de evaluatie helpen maar ook gelijk een eerste opzet zijn voor de klantenpanels in de toekomst.

LED verlichting

Vragen

Het gaat om het omzetten van alle gemeenschappelijke verlichting naar verlichting met LED lampen. In het kader van het lampenfonds is al eerder afgesproken dat alle verlichting in gemeenschappelijke ruimtes overgaat naar LED. Daar is ook al een begin mee gemaakt.

- Hoe verhoudt het uitbesteden aan de ESCo zich tot de eerdere investering in de verlichting en uitbesteding van het onderhoud aan SDR? Neemt de ESCo ook de verlichting over die al is omgezet naar LED?

De ESCo wil de investering in LED lampen bij de huurders in rekening brengen via een extra opslag op het vastrecht van de elektra. Dat roept veel vragen op.

- Hoe verhoudt deze manier van in rekening brengen van kosten zich tot het besluit servicekosten: alleen de werkelijke kosten in rekening brengen?
- Waarom kiezen voor een zo weinig transparante manier van afrekenen? De kosten worden 'verstopt' in de energiekosten.
- Wat is er op tegen om de kosten in een lampenfonds te houden? Daarbij kan ook onderscheid gemaakt worden tussen complexen met veel verlichting en complexen met weinig verlichting (galerij en lifthal tegenover vier peertjes op het trappenhuis). Dit voorkomt ook een binding met een energieleverancier die bereid is om mee te werken aan deze constructie.

Advies en aanbeveling

Op de manier waarop nu de LED verlichting door de ESCo wordt gefinancierd is voor Huurgenoot te onduidelijk en te weinig transparant.

Huurgenoot staat in principe positief tegenover het samenwerken met de ESCo m.b.t. de LED verlichting maar alleen als de manier van afrekenen transparant en duidelijk binnen de bestaande regels is.

Concluderend

- Huurgenoot staat positief tegen de samenwerking met deze ESCO voor het plaatsen van zonnepanelen.
- Huurgenoot benadrukt dat zij positief tegenover dit project staat omdat het gegarandeerd winst oplevert voor de bewoners.

- Huurgenoot wil wel eerst antwoord op de vragen die zij gesteld heeft. Als er nog geen antwoord mogelijk is omdat er eerst onderzoek moet worden gedaan wil Huurgenoot daarvan uiteraard op de hoogte worden gebracht.
- Huurgenoot wil duidelijkheid over de mogelijkheden voor huurders om via de ZAV regeling zelf zonnecellen te plaatsen op het dak, vooral voor bewoners die geen medestanders vinden in hun complex of in eengezinswoningen.
- Huurgenoot gaat er van uit dat zij betrokken wordt bij het vervolg en de uitvoering van het project en expliciet bij de communicatie naar de bewoners over deze mogelijkheid.
- Huurgenoot staat in principe positief tegenover het uitbesteden van LED verlichting aan de ESCo.
- Huurgenoot wil wel dat de kosten voor de LED verlichting transparant worden afgerekend en niet worden 'verstopt' in de energierekening.