

## **Aanpak hoge stookkosten collectieve verwarmingsinstallatie**

De bewonerscommissie van het appartementengebouw Beuningstraat /vd Duinstraat in Amsterdam was van mening dat de stookkosten die ze moesten betalen voor hun collectieve stookkosten en warmwater wel erg hoog begonnen te worden. Zij hebben daarom het Woonbond Kennis- en Adviescentrum benaderd met de vraag om een onderzoek te doen naar de stookkosten.



Met de enorme stijging van de gasprijzen van de afgelopen jaren stijgen ook de servicekosten van collectieve installaties erg hard. Op tal van plaatsen in het land branden daardoor ook de discussies los of de kosten daarvan wel redelijk zijn. Dat is niet altijd meteen te zeggen, omdat het doorberekenen van de hogere kosten op zich wel geoorloofd is. Maar het kan zijn dat de installatie zelf dermate verspillend is dat de kosten wel onredelijk zijn. Om dat vast te kunnen stellen is dus eerst onderzoek nodig. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum doet dergelijke onderzoeken regelmatig en kent daarbij twee varianten. De ene is dat ter plekke de situatie bekeken wordt en op basis van de gegevens en waarnemingen een gedegen advies wordt opgesteld over de huidige situatie en de eventuele verbetermogelijkheden. Een dergelijke aanpak is vooral zinvol als er in overleg met de verhuurder goede kansen zijn op verbetering en de verhuurder (mede) de kosten draagt. Er is ook een eenvoudiger aanpak, waarbij geen onderzoek ter plaatse wordt uitgevoerd, maar wel de gegevens worden bestudeerd. Dat levert uiteraard een minder precies beeld en dus ook een globaler advies, maar het kan toch voldoende inzicht bieden of verdere maatregelen gewenst of noodzakelijk zijn. Deze aanpak is uiteraard goedkoper en kan dienen als een eerste screening.

De bewonerscommissie koos voor de laatste aanpak, vanwege de lagere kosten. De appartementen zijn omstreeks 1975 gebouwd en hebben gemiddeld 3 kamers. Het werkelijke verbruik per woning is gemiddeld omstreeks 2500 m<sup>3</sup> gas. Dat is bij de huidige gasprijzen ongeveer € 135,- per maand alleen voor de stookkosten. Theoretisch zou het verbruik op basis van die situatie (matige isolatie en oudere CV ketel) ongeveer 2000 m<sup>3</sup> moeten zijn. Terwijl het verbruik van een dergelijk appartement met goede isolatie en zuinige verwarming niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> zou hoeven te zijn. Hier is dus inderdaad sprake van veel hogere stookkosten dan normaal. Nader onderzoek van de gegevens liet zien dat een belangrijke oorzaak gevonden kan worden in de warmwatervoorziening. Hiervoor is een ringleiding aanwezig die zomer en winter, dag en nacht op 70 °C gehouden moet worden. Als een dergelijke leiding maar matig geïsoleerd is, veroorzaakt dit dus heel veel energieverlies. In dit geval is het niet precies vast te stellen, vanwege een beperkt aan tal gegevens, maar vermoedelijk is het meer dan 1000 m<sup>3</sup> per jaar.

De bewonerscommissie is met het rapport in de hand gaan onderhandelen met de verhuurder woningcorporatie Rochdale. Deze heeft bevestigd dat de huidige situatie niet meer acceptabel is en is met het voorstel gekomen om de hele collectieve verwarmingsinstallatie op te heffen en alle woningen te voorzien van individuele combiketels. Deze maatregelen worden nu aangeboden aan de huurders zonder huurverhoging. Voor de stookkosten zal dit uiteraard een forse verbetering inhouden. Toch zijn niet alle huurders er mee ingenomen, omdat de maatregel wel het nodige breekwerk in de woning noodzakelijk maakt. Helaas is er tot nu toe nog weinig overleg geweest met de bewoners, waardoor het risico op misverstanden en onzorgvuldige keuzes toeneemt.