

Er gaan steeds meer stemmen op om de verhuurderheffing af te schaffen. Daarmee zal de SAH een steeds belangrijker rol gaan spelen in de verduurzaming van huurwoningen. Mijn verwachting is daarom dat de regeling langer zal lopen dan oorspronkelijk de intentie was en dat budget zal worden aangevuld te zijner tijd.

Indexatie

De ambitie om wijken zo snel mogelijk van het gas af te halen, leidt ertoe dat de gemeente de leiding gaat nemen met het afsluiten van raamcontracten met de leveranciers van warmte. Deze contracten zullen omvangrijker en langjariger zijn. Indexatie wordt daarom een steeds belangrijker onderdeel van de prijsstelling.

Het feit dat de indexatie expliciet uitgesloten wordt, strookt dan ook niet met waar het in de praktijk naar toe gaat. Aangezien het maximum van € 3.800 per woning blijft bestaan kan dat echter nauwelijks een probleem zijn. Voor sommige contracten zal het niet relevant zijn omdat de BAK dermate hoog is dat men het maximum van € 3.800 SAH haalt.

BAK- definitie

Vanuit de rijksoverheid is aangestuurd op vastrechtkosten voor de huurders bij stadswarmte conform het "niet meer dan anders" principe. Dit maakt dat de corporatie worden gedwongen om een gedeelte van het vastrecht van de huurders af te kopen bij de aanleg van stadswarmte. Waar het ene warmtebedrijf deze afkoop onder BAK schaart, benoemt het andere warmtebedrijf dit expliciet in de overeenkomst. In de praktijk wordt er dus wisselend gehandeld op deze kosten. Omdat de "Bijdrage Aansluit Kosten" niet gedefinieerd in de wettekst zijn en deze kosten door woningcorporaties wel worden als bijdrage voor de aansluiting per woning worden betaald, mede op aandringen van de rijksoverheid, zijn wij van mening dat deze kosten tot de BAK behoren. Het verdienmodel van warmtebedrijven kent slechts twee soorten opbrengsten: het jaarlijks vastrecht van de afnemer en de eenmalige bijdrage vooraf om het project rendabel te maken (BAK).

Staartkosten bij de in pandige aanpassingen

De staartkosten worden momenteel niet meegenomen als subsidiabele lasten, terwijl deze kosten een integraal onderdeel van de projectkosten zijn. Zonder staartkosten is er geen project. Wij verzoeken jullie dit besluit te heroverwegen.

Digitaal versus Post:

Momenteel is de mogelijk om alle informatie over de SAH aanvragen digitaal te ontvangen (nog) niet opengesteld. Wij willen aandringen op het zo snel mogelijk regelen van de digitale communicatie mogelijkheid voor deze regeling om de optie van bezwaar voor elke aanvraag open te houden.

Slechts éénmaal verantwoord per warmtecontract

Het RVO stelt een maximum van 1 verantwoording per warmte contract.

Sommige warmtecontracten zijn erg groot en worden per fase uitgevoerd over een aantal jaren.

Alle woningen verantwoord na realisatie van de laatste fase vormt een risico voor de woningcorporaties. Niet alleen bestaat de kans dat iemand tijdig vergeet te verantwoorden en daarmee alle eerdere fases ook in gevaar brengt, maar er zijn ook zorgen over de detailinformatie die eventueel opgevraagd wordt bij de verantwoording. Hoe later die opgevraagd wordt, hoe groter de kans dat deze niet meer beschikbaar is omdat medewerkers van baan gewisseld zijn.

Vanuit het oogpunt van het RVO (beperking aantal transacties) begrijpen we het echter ook heel goed. De uitvoeringskosten dienen immers beperkt te worden. Wij willen dan ook benadrukken dat het ons streven is om zoveel mogelijk projecten in één keer te verantwoorden. Niettemin vragen wij wat flexibiliteit, bijvoorbeeld minimaal 50 woningen per keer.

Werkbon toevoegen bij verantwoording

Een werkbon werd gemeld als een verplicht document bij de verantwoording. Ik heb nagevraagd of we überhaupt wel werkbonnen per woning ontvangen. Dit blijkt niet het geval. De bon (met laatste meterstand voor de huurder) wordt ontvangen door de huurder er niet door de corporatie. Wij stellen voor dit te bewijzen met een verklaring van de netbeheerder dat het gas is afgekoppeld. Het eerdere voorstel van opdracht en betaalde facturen is niet langer van toepassing nu wij geen facturen voor de afsluitingen meer zullen ontvangen.