



De heer J. Rijsdijk
p/a griffie

Uw brief van: 23 mei 2022
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Nummer: 551040
Contact: Jan Willem Steeman
Doorkiesnummer: 0180-451362
E-mailadres: j.w.steeman@ridderkerk.nl
Datum:

Betreft: Beantwoording schriftelijke vragen (RvO, art. 41) inzake nul-op-de-meter woningen
Oostendam en Rijsoord

Geachte heer Rijsdijk,

Op 23 mei 2022 heeft u schriftelijke vragen gesteld over de nul-op-de-meter woningen in Oostendam en Rijsoord. In deze brief beantwoorden wij uw vragen, waarbij wij ons, vanwege het karakter van uw vragen, hebben laten informeren door Wooncompas. Wooncompas heeft aangegeven graag bereid te zijn informatie te verstrekken voor gemeenteraadsleden met vragen over deze en andere projecten.

Tarwestraat

Vraag 1

Is het u bekend dat er nog steeds ernstige problemen zijn met nul-op-de-meter woningen in de Tarwestraat? Graag uw antwoord toelichten.

Antwoord:

Wooncompas geeft aan dat na een traject met vertraging door verschillende oorzaken – o.a. een problematische (financiële) situatie bij de aannemer, coronabeperkingen, onverwacht intensief overleg met bouw- en woningtoezicht/welstand en technische uitdagingen – zo'n vier maanden geleden de woningen zijn opgeleverd.

Vraag 2

Wat is de (technische) oorzaak van deze problemen?

Antwoord:

In vier woningen zijn complexere problemen met de warmtepomp. Deze zal, zonder ingrijpen, in de winterperiode te weinig warmte leveren. In de tussentijd is aan deze bewoners een elektrische verwarming aangeboden.

Vraag 3

Hoe kan het dat de problemen in een aantal gevallen al meer dan twee jaar spelen en tot nu toe niet zijn opgelost? En dat betrokken partijen voor een oplossing naar elkaar wijzen?



Antwoord:

Wooncompas is in de corporatiebranche een relatieve koploper als het gaat om het, op deze manier, verduurzamen van woningen. Inherent aan het voorlopen is dat er kinderziektes ontdekt worden bij systemen die nog niet lang op de markt zijn (zoals warmtepompen). Zoals cv-ketels nu een vaste, betrouwbare waarde zijn in een woning zullen warmtepompen dat over enkele jaren ook zijn. Elk verduurzamingsproject levert waardevolle informatie op voor projecten in de toekomst. Op basis van deze informatie wordt de aanpak van het verduurzamen van woningen doorontwikkeld. Er is inmiddels zicht op een oplossing. De laatste restpunten worden op dit moment afgewikkeld, waarbij levertijden in veel gevallen een kritische factor zijn.

Vraag 4

Bent u het met ons eens dat huurders niet de dupe mogen worden van problemen bij een aannemer? En dat als de aannemer zijn verantwoordelijk niet neemt Wooncompas als opdrachtgever dit zou moeten doen?

Antwoord:

Dat zijn wij met u eens. Er wordt intussen gewerkt aan een oplossing.

Vraag 5

Het is ons bekend dat Wooncompas bij twee woningen in de Tarwestraat gaat bekijken/reeds bekijkt hoe de problemen kunnen worden opgelost. Op welke termijn zijn de problemen bij deze woningen naar verwachting daadwerkelijk opgelost en werkt het systeem (eindelijk) naar behoren?

Antwoord:

De restpunten zijn volgens Wooncompas binnen enkele weken opgelost.

Vraag 6

Is Wooncompas voornemens ook bij alle andere (huur)woningen in de Tarwestraat, dus zowel bij de woningen met een aparte kast met warmtepomp aan de voorkant als de woningen die dit niet hebben, actief na te gaan of er nog problemen zijn die moeten worden opgelost en of het systeem naar behoren werkt? Zo nee, bent u bereid om hierop aan te dringen bij Wooncompas? U heeft eerder ook intensief contact gehad met Wooncompas over de problemen in de Tarwestraat.

Antwoord:

Zie het antwoord bij vraag 2.

Vraag 7

Bent u het met ons eens dat het onrechtvaardig is dat huurders een energieprestatievergoeding moeten betalen, terwijl het systeem niet of niet naar behoren werkt, de problemen niet adequaat zijn opgelost en mensen extra kosten hebben moeten maken door het aanschaffen en gebruiken van (een) elektrische kachel(s)? En dat in een tijd van zeer hoge energieprijzen.

Antwoord:

De energieprestatievergoeding die door de huurders aan Wooncompas betaald wordt, past bij de investering en de minimalisering van de energielasten. Dat bij een aantal woningen de warmtepomp nog niet optimaal werkt, betekent niet dat de energieprestatievergoeding niet meer betaald hoeft te worden. De besparing op de energielasten is overal merkbaar bij de huurders.

**Vraag 8**

Kunt u aangeven of de betrokken huurders hiervoor worden gecompenseerd door Wooncompas? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet en bent u bereid om erbij Wooncompas op aan te dringen dat zij alsnog schadeloos worden gesteld?

Antwoord:

Alle bewoners hebben inmiddels twee keer een extra financiële vergoeding gekregen als compensatie voor de vertraging.

Ds. Sleeswijk Visserstraat/Gerard Alewijnszstraat

Vraag 9

Is het u bekend dat ook in de Ds. Sleeswijk Visserstraat en de Gerard Alewijnszstraat problemen zijn met nul-op-de-meter woningen? Het gaat hier, in tegenstelling tot de Tarwestraat, om woningen die als nul-op-de-meter woning zijn gebouwd.

Antwoord:

Ja, dit bij ons bekend.

Vraag 10

Wat is de (technische) oorzaak van deze problemen en wat is de reden dat deze problemen tot nu toe niet zijn opgelost?

Antwoord:

Volgens Wooncompas zijn er meerdere technische storingen geweest aan de warmtepompen in deze nieuwbouwwoningen. Deze zijn grotendeels opgelost.

Vraag 11

Is Wooncompas ook voornemens om de problemen bij deze woningen op korte termijn op te lossen en actief bij huurders te informeren of er (nog) problemen zijn? Zo nee, bent u bereid om hierop aan te dringen bij Wooncompas? U heeft eerder ook intensief contact gehad met Wooncompas over de problemen in de Tarwestraat.

Antwoord:

De technische oorzaak van het probleem dat nu nog speelt, zit hem in de draadloze verbinding. Het heeft veel tijd gekost om erachter te komen dat hier het probleem ligt. Het draadloze signaal van de zogenaamde repeaters valt met enige regelmaat weg, waardoor de warmtepomp geen signaal meer krijgt over de warmtevraag vanuit de woning.

Vanaf februari dit jaar is Wooncompas met een eigen casemanager proactief aan de slag geweest bij het oplossen van de storingen. De casemanager had en heeft bijna wekelijks overleg met de bewoners. De bewoners(commissie) hebben/heeft volgens Wooncompas aangegeven dat dat overleg goed verloopt en dat de bewoners blij zijn met hun woningen en de wijze waarop Wooncompas met de storingen omgaat.

Vraag 12

Kunt u aangeven of huurders die extra kosten hebben gemaakt omdat het systeem niet of niet naar behoren werkt, hiervoor worden gecompenseerd door Wooncompas? Zo nee, waarom niet en bent u bereid om erbij Wooncompas op aan te dringen dat deze huurders alsnog schadeloos worden gesteld?

Antwoord:

Voor zover Wooncompas weet zijn er geen extra kosten gemaakt. Wooncompas heeft met regelmaat aangeboden een elektrische heater in de woning te plaatsen, maar daarvoor werd door de bewoners bedankt.

Vraag 13

Wilt u de raad, in overleg met Wooncompas, middels een raadsinformatiebrief (RIB) informeren zodra de problemen in de diverse straten zijn opgelost?

Antwoord:

Wij zullen uw raad informeren zodra wij van Wooncompas vernemen dat de problemen zijn opgelost.

Vraag 14

Welke lessen trekken Wooncompas en de gemeente uit de problemen met de nul-op-de-meter woningen in Oostendam en Rijsoord?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 15

Hoe worden deze problemen bij toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten voorkomen? Ook in de Bloemenbuurt in Oost staan bijvoorbeeld woningen op de nominatie om verduurzaamd te worden.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 3.

Wij vertrouwen erop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema *B.A.*