

Vraag en antwoorden project Veilig Verwarmen

Versie: mei 2017

VRAGEN OVER HET WAAROM VAN DIT PROJECT

Waarom vervangt Ymere alle open verbrandingstoestellen in haar huurwoningen dooreen cv-installatie?

Ymere voelt zich verantwoordelijk voor de veiligheid van haar huurders en hun burens. Openverbrandingstoestellen (OVT) zoals geisers en gaskachels, kunnen een gevaar zijn voor de gezondheid van onze huurders. Jaarlijks overlijden in Nederland mensen aan koolmonoxidevergiftiging. Anderen worden ziek, want ook in kleine hoeveelheden is koolmonoxide (CO) schadelijk. Open verbrandingstoestellen zijn om gezondheidsredenen dus eigenlijk niet meer van deze tijd. Vervanging van dergelijke toestellen door gesloten of elektrische toestellen is essentieel. Ook de overheid hecht hieraan groot belang. De gemeente Amsterdam heeft met corporaties afspraken gemaakt over de verwijdering van OVT. Ymere heeft deze gemeente toegezegd dat ze vóór eind 2018 alle OVT en COgevaarlijke ketels zal vervangen. Ymere heeft er zelf voor gekozen dit ook te doen in haar werkgebieden buiten Amsterdam.

Wat is koolmonoxide en hoe ontstaat het?

Koolmonoxide (CO) is een gas dat u niet kunt zien of ruiken maar dat wel giftig is. Koolmonoxide ontstaat bij onvolledige verbranding van koolstofhoudende stoffen zoals olie, gas en hout. Dit gebeurt als er onvoldoende aanvoer van zuurstof is voor een goede verbranding, bijvoorbeeld als een ruimte slecht geventileerd is. Het risico wordt groter als een gastoestel niet goed onderhouden is of de rookgasafvoer niet goed functioneert.

Wat zijn de gezondheidsrisico's?

Koolmonoxide is een geurloos en kleurloos gas. Het zorgt ervoor dat het lichaam minder goed van zuurstof wordt voorzien. De gezondheidsklachten bij lichte vergiftiging zijn slaperigheid, hoofdpijn, draaierigheid, moeite met zien en concentratieproblemen. Bij blootstelling aan hoge concentraties, ontstaat er soms hersenbeschadiging en kunnen mensen er zelfs aan overlijden. Jaarlijks is er in Nederland sprake van ongeveer 10 geregistreerde sterfgevallen. Vaak zoeken de slachtoffers de oorzaak niet direct in het slecht functioneren van de open gastoestellen. De symptomen zijn niet specifiek en koolmonoxide is zonder meetapparatuur niet waarneembaar.

Waarom stelt Ymere de vervanging verplicht?

Een veilig gebruik van gaskachels en geisers vraagt veel controle en is bewerkelijk in gebruik. Een cv-installatie is hoe dan ook veiliger en bovendien comfortabeler. Ymere voelt zich verantwoordelijk voor de veiligheid van alle huurders en zal daarom alle huurwoningen voorzien van een CV-installatie. Als een bewoner de vervanging niet accepteert, levert dit ook risico's op voor de bureu.

Waarom vervangt Ymere wel de gaskachel maar niet het gasfornuis? Dat is ook een open verbrandingstoestel. Bovendien wordt elektrisch koken steeds goedkoper.

Een gasfornuis heeft een andere verbrandingsconstructie en verbruikt veel minder gas dan bijvoorbeeld een geiser. Daardoor is het risico op koolmonoxidevergiftiging kleiner. Tijdens het koken komen er vaak vochtige damp of geurtjes vrij, waardoor de gebruiker meestal uit zichzelf al een raam of deur open doet. Er zijn daardoor geen gevallen bekend van koolmonoxidevergiftiging die is ontstaan door gebruik van een gasfornuis. We zien daarom geen reden om het gebruik van een gasfornuis af te raden.

VRAGEN OVER DE HUURVERHOGING EN DE SERVICEKOSTEN

Wat is de gevraagde huurverhoging?

De huurverhoging is afhankelijk van de wensen van de bewoner voor het aantal te verwarmen ruimtes. Als er al een collectief verwarmingssysteem met radiatoren in de woning aanwezig is, kan worden volstaan met een tapketel voor het leveren van warm water.

Bedragen per maand zijn als volgt:

Tapketel voor warm water naast collectieve verwarming € 15,-

CV-installatie met één verwarmde ruimte € 20,-

CV-installatie met twee verwarmde ruimtes € 25,-

CV-installatie met drie verwarmde ruimtes € 30,-

CV-installatie met compleet verwarmde woning € 35,-

Maandelijkse bijdrage 24-uurs storingsdienst € 1,07

(in de servicekosten, prijspeil januari 2017)

Als een huurder nu een geiser, boiler of gaskachel huurt, hoeft hij het huurbedrag daarvan straks niet meer te betalen. En de huurverhoging geeft mogelijk recht op een hogere huurtoeslag. Netto is de huurverhoging dus in veel gevallen lager dan de gevraagde € 20, afhankelijk van de situatie van de huurder.

Kan de huurder de huurprijsverhoging voorleggen aan de huurcommissie?

Dat kan. Bij het vaststellen van de huurverhoging heeft Ymere de richtlijnen van de huurcommissie gevolgd. Volgens het model van de huurcommissie hebben we de investering die wij doen, afgezet tegen de voorgeschreven afschrijvingstermijn (15 jaar voor de ketel en het expansievat en 30 jaar voor de rest van installatie). Zo is de maximale huurverhoging berekend. Met de aan u voorgestelde huurverhoging blijven we hier onder.

Onderdeel	Investering*	Afschrijvingstermijn	Maximale huurverhoging
Hr-ketel en expansievat	€ 1.800	15 jaar	€ 14
Installatie: afvoer, leidingwerk en radiatoren voor één verwarmde ruimte	€ 3.000	30 jaar	€ 15
TOTAAL	€ 4.800		€ 29

*Investering is inclusief plaatsingskosten, kosten voor voorbereiding en toezicht en BTW

Komt de huurder door deze ingreep nog in aanmerking voor huurtoeslag na de huurverhoging?

Als de huurder nu in aanmerking komt voor huurtoeslag, is dat straks nog steeds zo. We zorgen ervoor dat de huurprijs voor deze groep de aftoppingsgrens niet passeert. Hierdoor krijgt hij mogelijk een deel van de huurverhoging weer terug, waardoor de uiteindelijke extra kosten lager uitvallen. Dit kan worden berekend op www.toeslagen.nl.

Waarom vraagt Ymere een huurverhoging voor iets wat zij verplicht stelt?

Hoewel de verbetering van de veiligheid van de huurder de aanleiding vormt, verhoogt Ymere met het aanbrengen van een Hr-ketel tegelijkertijd het comfort van de huurwoning. Daarvoor mogen wij een redelijke huurverhoging vragen, zoals wettelijk is bepaald. De huurverhoging is gebaseerd op de investering per woning en de afschrijvingstermijn van de installatie, conform regels van de huurcommissie. Ymere rekent niet de maximale huurverhoging door aan de huurder.

Is de plaatsing van een cv-installatie van invloed op de puntentelling van de woning en daarmee ook op een eventuele huurverhoging in de komende jaren?

De aanleg van een cv-installatie heeft inderdaad invloed op de puntentelling van de woning. Dit is landelijk huurbeleid. Er zijn punten voor het aantal door CV verwarmde vertrekken en extra punten als het energielabel verbetert. Daarmee neemt ook de maximaal redelijke huurprijs voor de woning toe. De jaarlijkse huurverhoging is op dit moment echter niet afhankelijk van het aantal punten van de woning, maar van de huidige huurprijs en het inkomen.

VRAGEN OVER INDIVIDUELE SITUATIES

Ik heb net een nieuwe gaskachel/geiser. Die hoeft toch niet weg?

U hebt mogelijk tijd en geld gestopt in de aanschaf van een nieuwe gaskachel of geiser.

Ymere haalt de open toestellen wel weg maar vergoedt daarom uw eigen gaskachel en/of geiser, mits u daarvan de originele aankoopbon kunt overleggen. Die vergoeding verloopt zoals in onderstaande tabel is vermeld:

Leeftijd	Procent
Tot en met 1 jaar	95 %
Tussen 1 en 2 jaar	85 %
Tussen 2 en 3 jaar	75 %
Tussen 3 en 4 jaar	65 %
Tussen 4 en 5 jaar	55 %
Tussen 5 en 6 jaar	45 %
Tussen 6 en 7 jaar	35 %
Tussen 7 en 8 jaar	25 %
Tussen 8 en 9 jaar	15 %
Tussen 9 en 10 jaar	5 %

Ik heb zelf al een cv-installatie aangelegd. Die is toch prima?

Indien u zelf al een cv-installatie heeft laten aanleggen, zal Ymere geen Hr-ketel laten installeren, mits uw cv-installatie veilig genoeg bevonden wordt door onze installateur. Feenstra of Comfort Partners maakt een afspraak met u voor een controle van uw cvinstallatie. Als blijkt dat de installatie niet veilig wordt bevonden, gaan we met u in gesprek om een oplossing te zoeken.

Ik wil naast mijn cv-installatie toch mijn gaskachel behouden. Kan dat?

Nee, Ymere wil geen open verbrandingstoestellen meer in haar woningen om veiligheidsredenen, behalve gasfornuizen. Uitzonderingen op die regel worden niet gemaakt.

Een huurder die nog geen mailing van Ymere heeft ontvangen, wil ook graag een cvinstallatie. Kan dat?

Dat kan. U kunt daarvoor bij Ymere een aanvraag doen.

Mag ik ervoor kiezen om zelf de installatie te laten aanleggen en te betalen?

Ja, dat mag in overleg met Ymere. We raden het echter af. Het betreft een forse investering die u waarschijnlijk niet volledig zult terugverdienen. Als u er toch voor kiest, maken we een afspraak met u over wanneer de installatie moet zijn aangebracht. Als de aanleg gereed is, vragen we één

van onze installateurs een controle te doen op de veiligheid van de installatie. In dit geval geldt er uiteraard geen huurverhoging.

PRAKTISCHE VRAGEN OVER DE UITVOERING BIJ U THUIS

Wanneer kan ik de installateur verwachten?

Zodra uw akkoord bij ons binnen is, sturen wij uw gegevens door aan de installateur. Streven is dat de installateur dan binnen een maand contact met u opneemt voor een opname van uw woning en de plaatsing van de installatie.

Wat krijg ik allemaal in huis?

De totale cv-installatie bestaat uit een Hr-ketel, radiatoren, leidingen, een expansievat en een kamerthermostaat. Op de website www.ymere.nl/veiligverwarmen vindt u diverse voorbeeld-foto's van onderdelen van de installatie. Om water en energie te besparen biedt Ymere u desgewenst radiatorfolie en een waterbesparende douchekop aan.

Hoeveel radiatoren krijg ik in mijn huiskamer?

Het aantal radiatoren dat nodig is om uw ruimte voldoende te verwarmen hangt af van de grootte van de kamer, de locatie van de kamer in het huis, het type vloer en de mate waarin de ruimte is geïsoleerd. Tijdens het bezoek van de installateur kunt u dit bespreken.

Ik verwacht dat er te weinig ruimte is voor de Hr-ketel en de radiatoren. Waar gaat u de ketel en de radiatoren plaatsen?

Er is geen standaard voorstel op tekening beschikbaar, omdat de situatie per woning verschilt. Tijdens het bezoek aan uw woning (de opname) bekijkt de installateur wat de beste plek is voor de ketel op basis van technische efficiëntie en voorschriften. Er is eigenlijk altijd een oplossing voor ruimtegebrek te vinden. Soms is dat een alternatief model. In uitzonderlijke gevallen kan een aanpassing gedaan worden aan bijvoorbeeld een keukenkastje om ruimte te creëren. Afwijkingen van het advies van de installateur zijn alleen mogelijk na akkoord van Ymere, ivm meerkosten en risico's.

Wat zijn de formaten van de Hr-ketel en het expansievat?

Hr-ketel: 59x45x23 cm (hxbxd)

Expansievat: 42x30x30 cm (hxbxd)

Ik wil de radiator liever op een andere plaats dan de installateur voorstelt. Kan dat?

Tijdens het huisbezoek door het installatiebedrijf kunt u dit bespreken. Afwijkingen van het advies van de installateur zijn alleen mogelijk na akkoord van Ymere, ivm meerkosten en risico's. Sowieso moet uw wens technisch mogelijk zijn. De radiator moet de ruimte bijvoorbeeld wel goed kunnen verwarmen.

Tijdens de werkzaamheden is er tijdelijk geen water en verwarming. Hoe houd ik het voldoende warm in mijn woning in het stookseizoen?

Indien nodig stelt het installatiebedrijf een elektrische kachel beschikbaar. Omdat dit om een korte periode gaat, vergoedt Ymere het elektriciteitsverbruik van deze tijdelijke kachel niet. Voor het water is geen vervangende oplossing beschikbaar.

Moet ik thuis zijn tijdens de werkzaamheden?

Bij voorkeur wel, maar het is niet noodzakelijk. De werkzaamheden duren maximaal twee dagen, afhankelijk van de grootte van uw woning en uw wensen voor extra verwarmde ruimtes. Op die dagen vragen wij u in elk geval in de ochtend toegang te verlenen aan twee of drie monteurs. Werktijden zijn in principe tussen 07.30 en 16.00 uur, maar in sommige gevallen zal er geen volledige dag nodig zijn.

Mijn woning is nog niet aan de beurt. Hoe kan ik me thuis toch veilig voelen?

Het lukt ons niet alle woningen tegelijkertijd uit te voeren. Uiterlijk in 2018 bent u aan de beurt. In de tussentijd plaatsen onze installatiebedrijven CO-melders als zij voor onderhoud in uw woning moeten zijn. Net als bij een rookmelder waarschuwt deze melder u als er een te hoge hoeveelheid koolmonoxide ontstaat.

Kan de installateur ook extra werkzaamheden verrichten, zoals een thermostaatkraan in de douche?

Tijdens het huisbezoek kunt u met de installateur extra wensen bespreken. De installateur zorgt voor een offerte rechtstreeks aan u. Als er extra werkzaamheden worden verricht, moet u de rechtstreeks met de installateur afrekenen.