

# Juridisch proces stap dichterbij

De afgelopen periode heeft PepH uitgezocht wat de beste weg is om van BAM Vastgoed en Eneco te eisen dat zij de problemen met de comfortsystemen in de wijk Hofstad oplossen. Duidelijk is dat we een of meer procedures moeten aanspannen, bij voorkeur in collectief verband met u en andere wijkbewoners. **Ons eerstvolgende actiepunt is het aanvragen van uitstel van de verjaringstermijn.**

Met BAM Vastgoed bestaat een leveringsgeschil dat we waarschijnlijk dienen voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht. Op dit moment heeft PepH twee vragen aan de Raad. De eerste vraag is of we voor gebreken aan de vloerverwarming/koeling (onderdeel van uw koopovereenkomst met BAM Vastgoed) inderdaad bij de Raad van Arbitrage moeten zijn. De tweede vraag luidt of we gebreken aan de warmtepomp (die u van Eneco huurt) ook aan

de Raad van Arbitrage moeten voorleggen of dat we daarmee naar de burgerrechter dienen te stappen.

### Uitstel verjaringstermijn

Als we de antwoorden van de Raad binnen hebben, kunnen we collectieve procedures tegen BAM Vastgoed en Eneco opstarten. Belangrijk is om dan allereerst uitstel van de verjaringstermijn voor het constateren van verborgen gebreken te vragen. De (rechts)grond voor aan BAM te stellen eisen bestaat namelijk uit het constateren van een verborgen gebrek. Als koper heeft u tot maximaal vijf en een half jaar na de opleverdatum van uw woning de mogelijkheid om u op een dergelijk gebrek te beroepen. Aangezien de woningen in Hofstad vanaf medio 2001 tot voorjaar 2002 zijn opgeleverd, komt de verjaringstermijn met rasse schreden dichterbij. Om toch voldoende tijd te hebben voor het goed voorbereiden van de procedures, wil PepH uitstel van ruim een jaar aanvragen.

## Momenteel lopen er twee andere procedures:

### Juridische procedure door veertig bewoners

Veertig wijkbewoners met een rechtsbijstandverzekering zijn bezig met een gezamenlijke juridische procedure. Zij worden hierin bijgestaan door Hoge van de Broek Advocaten te Nijmegen. De zaak is aangekaart bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht. November jl. is BAM Vastgoed gedagvaard. Hoge van de Broek richt zich in haar eis met name op vervanging van de elektrische warmtepomp door een gas cv-ketel. Aanpassing van de vloerverwarming naar het beloofde comfort en de individuele regelbaarheid per vertrek wordt zijdelings verzocht.

### Rechtszaak door een individuele bewoner, Henk Faber

Henk Faber heeft Eneco gedagvaard bij het kantongerecht te Rotterdam. Hij eist dat Eneco de warmtepompinstallatie in zijn woning energiezuinig maakt. In de dagvaarding vermeldt Henk Faber een tiental oorzaken voor de geringe energiezuinigheid van de installatie. Tevens draagt hij een aantal oplossingen aan waarmee de warmtepomp veertig tot vijftig procent energiezuiniger wordt. Daarnaast is een tweede procedure nodig om van BAM Vastgoed aanpassing en compleet maken van de afgifte-installatie (vloerverwarming/koeling en ventilatorconvectoren) te eisen.

## Wij rekenen op uw steun!

PepH wil de tekortkomingen aan de technische installaties opgelost krijgen door een of meer (juridische) procedures aan te spannen tegen de verantwoordelijke partijen BAM Vastgoed en Eneco. Het heeft voordelen om dit in collectief verband te doen, bijvoorbeeld als vereniging. Graag willen wij weten of u bereid bent een gezamenlijk initiatief te steunen. U kunt dit aangeven door de antwoordstrook in te vullen en **vóór 30 januari 2007** in te leveren bij PepH.

**U steunt ons toch ook? Wij rekenen op u!**

### Calamiteiten of defecte onderdelen? Meld het ons!

Krijgt u te maken met calamiteiten (bijvoorbeeld gesprongen leidingen) of met defecte onderdelen aan de warmtepomp, laat het ons dan weten. Wij ontvangen uw melding graag via [info@peph.nl](mailto:info@peph.nl)

## Ja, ik ben geïnteresseerd in een gezamenlijke procedure

Hierbij bevestig ik als eigenaar/bewoner van een woning aangesloten op het energiesysteem in Hofstad 1 te Houten dat de door PepH genoemde problemen met de betrouwbaarheid, energiezuinigheid en het comfort van de installaties voor mij herkenbaar zijn. Zodra een gezamenlijke procedure of dergelijke wordt opgestart, verzoek ik PepH mij te informeren over de mogelijkheid mij hierbij aan te sluiten.



# De problemen op een rij

Tussen voorjaar 2005 en najaar 2006 heeft PepH veelvuldig overlegd met BAM Vastgoed en Eneco over het oplossen van de problemen met de comfortinstallaties. Aanvankelijk deden beide bedrijven de toezegging om alle klachten vóór eind 2005 te verhelpen. Van dit goede voornemen is echter weinig terechtgekomen.

Op dit moment is een groot deel van de klachten en problemen nog steeds niet opgelost. PepH zet voor u op een rij om welke gebreken het gaat. Ongetwijfeld herkent u mankementen waarmee u zelf te kampen heeft.

## Problemen met de bedrijfszekerheid

Eneco heeft het systeem niet onder controle. Dat blijkt wel uit de talrijke storingen die de warmtepompinstallaties vertonen. Het aanbrengen van een storingslampje in de kamerthermostaat laat bij een honderdtal woningen op zich wachten. Daarnaast springen er nog regelmatig koppelingen.

Het afgelopen najaar hebben BAM en Eneco op last van de gemeente Houten maatregelen getroffen om de geluidshinder van de centrale pompinstallatie (in de parkeerkelder van woongebouw 't Circus aan het Schijfmos) te verhelpen. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren, moest de installatie een week worden stilgelegd. Vervolgens lagen de warmtevoorziening en de tapwaterverwarming van de hele wijk plat. De kwetsbaarheid van het collectieve systeem is hiermee duidelijk aangetoond.

Tot slot zijn de problemen die de bewoners van een cv-woning (Kantmos, Zilvermos, Zijdemos en Het Mos) met hun koelsysteem hebben, nog steeds niet opgelost.

## Problemen met de energiezuinigheid

Uit diverse waarnemingen, metingen en onderzoek blijkt dat het mogelijk is om veertig tot vijftig procent te besparen op het energieverbruik van de warmtepompinstallatie in uw woning. Op een tiental punten blijft de energiezuinigheid van uw installatie onder de maat. Een gemiddeld huishouden in Hofstad verbruikt al snel 1500 tot 2000 kWh per jaar te veel. Bij de huidige energietarieven komt dit overeen met een bedrag van circa € 300,- per jaar.

## Uw eindafrekening is te hoog!

In december jl. heeft u de eindafrekening van Eneco ontvangen. PepH heeft uitgezocht dat uw warmtepomp veel meer energie verbruikt dan nodig is. Uw eindafrekening is dus te hoog! Daar hoeft u geen genoegen mee te nemen. PepH informeert u graag hoe u tegen de hoge eindafrekening beroep kunt aantekenen. Binnenkort ontvangt u van ons een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst in de Vuurtoren. Dus let goed op uw brievenbus!

De energienota's van Eneco zijn onvoldoende transparant. Het is niet duidelijk hoe voorschotten en eindafrekeningen worden berekend. Eneco verandert steeds de uitgangspunten, zonder deze helder toe te lichten. Bedenk dat u hiermee in slaap wordt gesust. U went aan de maandelijks te betalen bedragen en na een tijdje staat u er niet meer bij stil dat u eigenlijk teveel betaalt. Bij de recent ontvangen eindafrekening zullen veel bewoners geld terug krijgen. Maar dit is niet meer dan een sigaar uit eigen doos!

## Problemen met het comfort

Het systeem past zich langzaam aan een plotselinge weersomslag aan. Dit betekent dat het in huis gedurende langere tijd te koud of te warm aanvoelt, voordat het gewenste comfortniveau wordt bereikt. De sneller reagerende convectoren worden hier duidelijk gemist. Tijdens de bouwfase heeft BAM Vastgoed u voorgespiegeld dat vloerverwarming een beter alternatief was, maar dat was louter uit eigenbelang omdat het de projectontwikkelaar financieel voordeel opleverde.

Tevens merken veel bewoners dat de temperatuur in hun woning aan de schaduwzijde lager is dan aan de zonzijde. En in vrijwel iedere woning is in het woonvertrek sprake van duidelijk waarneembare temperatuurverschillen in de vloer (de kat weet precies waar hij moet gaan liggen). Op deze punten schieten het ontwerp en de regelbaarheid van het systeem duidelijk te kort.

Daarnaast vinden veel bewoners de temperatuur van het tapwater te laag en de hoeveelheid tapwater onvoldoende. Tot slot geven veel bewoners aan last te hebben van geluidshinder. Dit is met name het geval bij de woningen waar de warmtepomp en de ventilatiekast zich in een open ruimte bevinden.

## Contact

Wilt u reageren op de inhoud van deze Peptalk? Of heeft u vragen of tips? Stuur uw e-mail naar [info@peph.nl](mailto:info@peph.nl) of schrijf een brief aan PepH, p/a Schijfmos 32, 3994 LX Houten

## Nieuwe website PepH

De website van PepH is vernieuwd! Bekijk het resultaat op [www.peph.nl](http://www.peph.nl)

Redactie: PepH. Tekst, ontwerp en opmaak: Borren Communicatie & Design. Printwerk en verspreiding: Gemeente Houten

## Bent u reeds bij een juridische procedure over het energiesysteem in uw woning betrokken?

- ja / nee
- individueel / collectief
- met BAM / Eneco.

(svp doorhalen wat niet van toepassing is)

## Graag vóór 30 januari inleveren bij: PepH, p/a Schijfmos 32, 3994 LX Houten

Naam eigenaar/huurder: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

