

Onze vragen aan G&O: wat is beantwoord en wat niet?

BEANTWOORD DEELS / ONDUIDELIJK NIET BEANTWOORD / TEGENSTRIJDIG

1. Informatieavond en gelijke informatie

1. Organiseert G&O alsnog een volwaardige informatieavond met een centrale presentatie en gezamenlijke vragen?	
G&O zegt	G&O vindt de brieven van 26 maart, 28 mei en 20 juli voldoende. Een inloopbijeenkomst zou laagdrempeliger zijn en meer ruimte geven voor persoonlijke vragen.
Onze bevinding	VERZOEK AFGEWEEZEN Het verzoek om een gezamenlijke presentatie is afgewezen. Daarmee ontbreekt nog steeds één voor alle huurders gelijke uitleg en kunnen antwoorden niet gezamenlijk worden gehoord en gecontroleerd.

2. Werkzaamheden, isolatie en warmtebehoefte

2. Welke werkzaamheden worden per woning of woningtype uitgevoerd bij deelname aan het warmtenet?	
G&O zegt	In alle woningen komen een aanvoer- en retourleiding. Bij deelname wordt de cv-ketel vervangen door een afleverset, wordt elektrisch koken mogelijk gemaakt en kunnen radiatoren worden aangepast of bijgeplaatst.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD De hoofdlijnen zijn beschreven, maar de exacte leidingroute, het aansluitpunt en de noodzakelijke aanpassingen per woningtype zijn nog niet uitgewerkt. G&O erkent dat dit pas de komende jaren gebeurt.

3. Welke werkzaamheden worden uitgevoerd wanneer een huurder niet deelneemt?	
G&O zegt	Alleen de aanvoer- en retourleiding worden aangelegd. De cv-ketel en gasaansluiting blijven. Bij een latere ketelvervanging wordt opnieuw gevraagd of de huurder wil overstappen; bij verhuizing komt er een afleverset.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD G&O maakt duidelijk wat zij wil uitvoeren. De juridische grondslag voor leidingen in de woning zonder afzonderlijke instemming wordt hiermee nog niet aangetoond. Over de cv-ketel bestaat bovendien spanning met artikel 9d van de overeenkomst.

4. Wat zijn na de verduurzaming de isolatiewaarden, berekende warmtevraag en het benodigde verwarmingsvermogen per woningtype?	
G&O zegt	Een adviesbureau heeft de verwarmingscapaciteit van radiatoren onderzocht. Volgens G&O zijn de radiatoren in de beoordeelde woningen voldoende; voor het Kocherplantsoen volgt nader onderzoek.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD De gevraagde isolatiewaarden, warmtevraag en het benodigde vermogen per woningtype worden niet genoemd. Alleen een algemene conclusie over radiatoren wordt gegeven.

5. Is een volledige warmteverliesberekening uitgevoerd en kunnen huurders die ontvangen?

G&O zegt	Volgens G&O zijn warmteverliesberekeningen uitgevoerd, maar de rapporten zijn intern en worden niet aan individuele huurders verstrekt.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD Het bestaan van berekeningen is bevestigd, maar huurders kunnen de uitkomsten en aannames niet controleren. Ook is geen samenvatting per woningtype aangeboden.

6. Wat wordt het verwachte energielabel en welk deel komt door isolatie en welk deel door het warmtenet?

G&O zegt	Na verduurzaming worden labels opnieuw geregistreerd. Aansluiting op het warmtenet zou doorgaans ongeveer één extra labelsprong opleveren, bijvoorbeeld A naar A+. Dit is nog niet per complex berekend.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD Het verwachte label per woningtype en de gevraagde uitsplitsing tussen isolatie en warmtenet ontbreken. G&O geeft alleen een algemene verwachting.

7. Wat zijn de gevolgen voor woningwaarderingpunten en de maximale huurprijs?

G&O zegt	In het voorbeeld A naar A+ komen er zes WWS-punten bij en stijgt de maximale huurprijs licht. G&O zegt voor dit project geen huurverhoging bij huidige huurders in rekening te brengen.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD Het voorbeeld is duidelijk, maar de werkelijke labels zijn nog niet berekend. Niet uitgelegd is wat dit betekent bij een huurderswissel of voor toekomstige huurders.

3. Kosten en tarieven

8. Wat is de volledige opbouw van de vaste en variabele kosten?

G&O zegt	Bij 1.000 m ³ vergelijkbaar gasverbruik noemt G&O € 1.296,70 variabele kosten bij € 40,97 per GJ. De vaste kosten zijn € 630,89, verminderd met € 258,25 bijdrage van G&O en de eerste drie jaar met € 200 extra korting.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD De bedragen voor prijspeil 2026 zijn gegeven. Het blijft een voorbeeldberekening; toekomstige tarieven, het werkelijke verbruik en de kosten na wijziging van kortingen staan niet vast.

9. Hoe wordt het toekomstige tarief per gigajoule vastgesteld en geïndexeerd?

G&O zegt	G&O schrijft dat het GJ-tarief jaarlijks door de ACM wordt vastgesteld.
Onze bevinding	TEGENSTRIJDIG MET OVEREENKOMST Dit klopt niet met artikel 4 lid 4 van de overeenkomst. De ACM stelt een maximumtarief vast. De werkelijke vaste en variabele tarieven worden binnen het project jaarlijks vastgesteld.

10. Hoelang blijft de bijdrage van G&O aan de vaste kosten gegarandeerd?

G&O zegt	De bijdrage van € 258,25 geldt zolang de huidige huurder de woning huurt en beweegt mee met stijgingen of dalingen van de totale vaste kosten.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD G&O doet hiermee een schriftelijke toezegging aan huidige huurders. De overeenkomst bepaalt daarnaast dat G&O jaarlijks de verdeling van de vaste kosten tussen verhuurder en huurder vaststelt. De precieze berekeningswijze en positie van toekomstige huurders blijven onduidelijk.

11. Welke voorwaarden gelden voor de aanvullende korting van € 200 per jaar?

G&O zegt	De korting geldt drie jaar. Daarna beoordeelt G&O jaarlijks of zij nodig blijft. Als het warmtenet voordeliger is dan gas, wordt de korting afgebouwd.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD De hoofdlijn is beantwoord. Niet uitgelegd is met welke prijzen, verbruiken en rekenmethode G&O de vergelijking met aardgas maakt en hoe huurders die beoordeling kunnen controleren.

12. Wie bepaalt of de extra korting drie, tien of een ander aantal jaren geldt?

G&O zegt	G&O beslist na drie jaar jaarlijks zelf of de korting nodig blijft, gedurende maximaal nog zeven jaar.
Onze bevinding	BEANTWOORD, MET AANDACHTSPUNT Deze vraag is beantwoord: G&O beslist en de korting duurt maximaal tien jaar. Er is geen onafhankelijke toets of instemming van huurders genoemd.

13. Wat betalen huurders nadat de extra korting eindigt?

G&O zegt	Op basis van prijspeil 2026: € 630,89 vaste kosten min € 258,25 bijdrage van G&O, dus € 372,64 per jaar, naast de variabele kosten.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD De rekensom voor 2026 is gegeven. Wat huurders later werkelijk betalen blijft onbekend, omdat zowel vaste als variabele tarieven kunnen veranderen.

14. Hoe wordt gegarandeerd dat huurders ook op lange termijn niet duurder uit zijn?

G&O zegt	G&O verwijst naar ACM-maximumtarieven, een grens van 80% van het ACM-maximum voor vaste kosten, beperkte winst, de bijdrage van G&O en de tijdelijke korting.
Onze bevinding	NIET GEGARANDEERD Er wordt geen harde langetermijngarantie gegeven. Artikel 4 lid 4 zegt bovendien dat G&O en WBM samen iets anders kunnen overeenkomen dan de 80%-grens. De extra korting is tijdelijk en het variabele tarief mag oplopen tot het ACM-maximum.

4. De 246 huurwoningen en Financial Close

15. Kan G&O de 246 woningen uitsplitsen per straat en wooncomplex?

G&O zegt	G&O verstrekt geen adressenlijst en zegt dat het om alle bestaande G&O-woningen in Muiderberg gaat, inclusief het Kocherplantsoen en exclusief de ONS-nieuwbouw.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD De gevraagde uitsplitsing wordt geweigerd. Opvallend is dat de getekende en openbaar gemaakte overeenkomst zelf een adressenbijlage bevat.

16. Tellen de 246 woningen al mee als aansluiting, deelnemer of toekomstige warmteafnemer zonder individueel contract?

G&O zegt	G&O zegt niet goed te begrijpen wat met 'meetellen' wordt bedoeld. Wel zegt zij een overeenkomst te hebben gesloten om alle 246 woningen aan te sluiten, terwijl huidige huurders zelf kiezen of zij warmte afnemen.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD De kernvraag blijft onbeantwoord: waarvoor tellen de woningen mee in draagvlak, businesscase en financiering? Een aansluiting van G&O is niet hetzelfde als een leveringsovereenkomst van een huurder.

17. In welke deelnemers- en aansluitcijfers worden de woningen opgenomen?

G&O zegt	G&O verwijst hiervoor naar Warmtebedrijf Muiderberg en zegt hierover geen afspraken te hebben gemaakt.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Niet beantwoord. Zonder deze uitleg is niet controleerbaar of woningen zonder warmteafnemer toch als commitment of aansluiting worden gepresenteerd.

18. Hoeveel individuele startcontracten zijn na de overeenkomst met G&O nog nodig voor Financial Close?

G&O zegt	G&O verwijst naar Warmtebedrijf Muiderberg en zegt dit niet te kunnen beantwoorden.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Niet beantwoord. Artikel 12 van de overeenkomst maakt voorwaarden rond Financial Close en de businesscase juist onderdeel van de overeenkomst vanwege het belang van G&O.

19. Welke deelnamegrens moet worden gehaald en waarop is die gebaseerd?

G&O zegt	G&O verwijst naar Warmtebedrijf Muiderberg en zegt hierover geen afspraken te hebben.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Niet beantwoord. Daarmee blijft onbekend hoeveel echte warmteafnemers nodig zijn en welk objectief criterium bij Financial Close wordt gebruikt.

20. Wordt richting gemeenteraad en financiers onderscheid gemaakt tussen een G&O-aansluiting en een huurder die daadwerkelijk warmte afneemt?

G&O zegt	G&O verwijst naar Warmtebedrijf Muiderberg.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Niet beantwoord. Juist dit onderscheid bepaalt of de 211 of 246 woningen als zekere afname mogen worden gezien.

21. Klopt de mededeling dat alle 246 bestaande woningen, inclusief het Kocherplantsoen, worden aangesloten?

G&O zegt	G&O zegt dat voor alle 246 woningen een overeenkomst is gesloten om ze aan te sluiten.
Onze bevinding	TEGENSTRIJDIG MET OVEREENKOMST Dit is te stellig. De overeenkomst spreekt over 'zoveel mogelijk' woningen. Voor 35 woningen aan het Kocherplantsoen geldt uitdrukkelijk nog geen aansluitverplichting. De overeenkomst rekent daarom met scenario's van 246 én 211 woningen (overweging B, artikel 3 lid 10 en artikel 4 lid 1).

22. Vallen de ONS-appartementen binnen de 246 woningen en hoe worden zij in de aantallen verwerkt?

G&O zegt	Volgens G&O vallen de ONS-appartementen buiten de 246. G&O wil nieuwbouw in beginsel aansluiten en spreekt met WBM over een afzonderlijke overeenkomst. G&O bestrijdt dat al besloten is tot eigen warmtepompen.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD Dat ONS buiten de 246 valt, is beantwoord. De huidige overeenkomst legt alleen een intentie vast: aansluiting van nieuwbouw is afhankelijk van een passende koeloplossing en een afzonderlijke overeenkomst. Definitieve aansluiting volgt er dus niet uit.

23. Welke andere woningen of complexen worden niet aangesloten en hoe zijn die verwerkt?

G&O zegt	G&O noemt geen andere uitzonderingen en rekent het Kocherplantsoen tot de 246.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD Niet volledig beantwoord. Voor het Kocherplantsoen bestaat volgens de overeenkomst juist nog geen aansluitverplichting. Andere eventuele uitzonderingen worden niet uitgesplitst.

5. Jaarrekeningen en persoonsgegevens

24. Welke gegevens worden verwerkt; wordt de jaarrekening opgeslagen; wie krijgt toegang; hoelang worden gegevens bewaard; waarvoor worden ze gebruikt; worden ze gebruikt voor dimensionering, kostenverdeling of financiering; en krijgt de huurder de berekening en aannames mee?

G&O zegt	G&O antwoordt alleen dat WBM op basis van de jaarrekening een persoonlijke maatwerkberekening aanbiedt en dat vragen hierover aan WBM moeten worden gesteld.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Geen van de zeven privacyvragen is inhoudelijk beantwoord. Artikel 7 van de overeenkomst vermeldt dat zowel WBM als G&O verantwoordelijke is of wordt onder de AVG voor bepaalde persoonsgegevens. G&O kan haar eigen verantwoordelijkheid daarom niet volledig doorschuiven. Voor de jaarrekening zelf moet nog duidelijk worden wie deze ontvangt en verwerkt.

6. Keuzevrijheid, werkzaamheden en eerdere instemming

25. Op welke juridische grondslag worden leidingen aangelegd in woningen van niet-deelnemende huurders?

G&O zegt	G&O noemt dit een 'dringende, noodzakelijke maatregel' waarvoor medewerking verplicht is.
Onze bevinding	ONVOLDOENDE ONDERBOUWD G&O noemt geen wetsartikel, contractuele bepaling of concrete motivering. De term 'dringende, noodzakelijke maatregel' staat niet in de ondertekende overeenkomst. De juridische grondslag is dus niet aangetoond.

26. Welke afzonderlijke instemming wordt voor deze werkzaamheden gevraagd?

G&O zegt	Geen. Volgens G&O is medewerking verplicht omdat het om een dringende, noodzakelijke maatregel gaat.
Onze bevinding	DEELS BEANTWOORD / JURIDISCH ONDUIDELIJK G&O geeft haar positie duidelijk weer, maar onderbouwt niet waarom deze werkzaamheden zonder instemming mogen plaatsvinden. Artikel 3 lid 1c zegt bovendien dat G&O's verplichtingen tot aanpassing van de binneninstallatie pas ingaan nadat de huurder een leveringsovereenkomst heeft gesloten. Er moet nog worden uitgelegd welke leidingen wel en niet onder de binneninstallatie vallen.

27. Welke keuzevrijheid blijft over als de woning toch wordt voorbereid en bij verhuizing wordt aangesloten?

G&O zegt	Volgens G&O kan iedere huurder kiezen. Niet-deelnemers houden hun cv-ketel zolang het gasnet beschikbaar is; bij ketelvervanging wordt opnieuw gevraagd en bij verhuizing komt een afleverset.
Onze bevinding	ONVOLLEDIG EN MISLEIDEND De formulering 'iedere huurder kan kiezen' is te ruim. Artikel 3 lid 1c beschermt de keuze van de zittende huurder, maar artikel 9 verplicht G&O vanaf de startdatum in nieuwe huurovereenkomsten op te nemen dat de nieuwe huurder een leveringsovereenkomst met WBM sluit.

28. Wat gebeurt er als de cv-ketel van een niet-deelnemende zittende huurder moet worden vervangen?

G&O zegt	G&O zegt dat opnieuw wordt gevraagd of de huurder wil overstappen. Bij weigering wordt de cv-ketel vervangen.
Onze bevinding	SPANNING / NADERE BEVESTIGING NODIG Artikel 9d van de overeenkomst zegt dat G&O zich bij een onherstelbare of verouderde cv-installatie zal inspannen de gasketel te vervangen door een warmtenetaansluiting. Dit hoeft niet per se strijdig te zijn met G&O's antwoord, maar vraagt wel om een ondubbelzinnige schriftelijke garantie voor de zittende huurder.

29. Hoe verhoudt dit zich tot de eerdere instemming die alleen voor verduurzamingswerkzaamheden gold en niet voor het warmtenet?

G&O zegt	G&O reageert niet op het feit dat huurders eerder alleen met verduurzaming instemden en sommigen uitdrukkelijk noteerden dat hun instemming niet voor het warmtenet gold.
Onze bevinding	NIET BEANTWOORD Dit belangrijke punt is volledig onbeantwoord. De eerdere instemming kan daarom niet zonder nadere uitleg als toestemming voor warmtenetwerkzaamheden worden behandeld.

Conclusie voor huurders

G&O heeft een aantal praktische vragen gedeeltelijk of volledig beantwoord. Maar juist de vragen die bepalend zijn voor een weloverwogen keuze blijven open: de werkelijke langetermijncosten, de juridische basis voor werkzaamheden zonder instemming, de verwerking van jaarrekeningen, de betekenis van de 211 of 246 woningen voor Financial Close en het verschil tussen de keuze van de huidige en toekomstige huurder.

Daarom blijft het verzoek om één volwaardige informatieavond met een centrale presentatie en gezamenlijk controleerbare antwoorden onverminderd staan.