

Van fossiel naar fossiel

Hoe de warmtetransitie voor VvE's in Amsterdam mislukt en de klimaatdoelen niet behaald worden



Ontmanteling van oliegestookte blokverwarming voorjaar 2023, Amsterdam

De VvE Bond Amsterdam is in 2021 opgericht om VvE besturen in Amsterdam te verbinden en te ondersteunen. De bond heeft vier vrijwillige bestuursleden.

Meer informatie: <https://www.vvebond.nl>

Copyright VvE Bond Amsterdam 2023

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Delen uit dit rapport mogen voor publicatie gebruikt worden, mits met bronvermelding.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bij dit rapport	3
VvE's in Amsterdam	5
Aantallen en omvang	5
Praktisch en juridisch	6
Uitdagingen	7
Vormen	9
Warmtetransitie in de praktijk	10
VvE's	10
VvE Swanenborgh - Noord	10
VvE Parkhove - Zuid	11
VvE Easton IV - Nieuw-West	12
VvE Arausio - Nieuw-West	13
Wijkinitiatieven	14
WENS	14
KetelhuisWG	15
Het Amsterdamse VvE Loket	16
Subsidies & Leningen	17
Conclusie	19
Advies	19
Tot slot	21

Bij dit rapport

De warmtetransitie is een belangrijke stap in het verduurzamen van de bebouwde omgeving. De rijksoverheid heeft als klimaatdoel geformuleerd dat in 2050 alle woningen volledig verduurzaamd zijn en dus een duurzame warmtebron hebben. Als tussenstap moet in 2030 de CO2 uitstoot ten opzichte van 1990 met 55% gereduceerd zijn. De overheid heeft ervoor gekozen om de gemeenten deze verduurzamingsopdracht uit te laten voeren. De gemeente Amsterdam moet hiervoor sinds 2020 elke 5 jaar een warmtevisie opstellen. Deze zou moeten worden vormgegeven in samenwerking met de belanghebbenden, dus ook met de 22.000 VvE's (Verenigingen van Eigenaren) die Amsterdam rijk is.¹

In dit rapport beschrijft de VvE Bond Amsterdam aan de hand van een aantal casussen hoe de warmtetransitie in Amsterdam spaak loopt. De aanleiding voor dit rapport zijn de signalen die de bond ontving van aangesloten VvE besturen. Zij vertelden gedegen onderzoek te hebben gedaan naar een alternatieve warmtebron, maar uiteindelijk toch te kiezen voor de aanschaf van nieuwe gasgestookte CV ketels. Zij laten dus de duurzame opties links liggen. Dit is in tegenstelling tot grotere woningcorporaties met complexen van dezelfde omvang en bouwjaar die het wel lukt om volledig te verduurzamen. De meest opvallende mislukte warmtetransitie in 2023 is het ontmantelen van een oliegestookte cv-installatie van een VvE complex in Amsterdam Osdorp en deze te vervangen door drie geschakelde gasketels, omdat het bestuur geen hulp kreeg in de zoektocht naar een aansluiting op een alternatieve warmtebron voor het blokverwarmde complex. Men stapt over van fossiel naar fossiel en zal met de huidige kwaliteit van ketels tot ver na 2040 geen interesse hebben in een alternatieve warmtebron. En dat terwijl het warmtenet in de straat ligt.

De VvE Bond Amsterdam is op zoek gegaan naar actuele cijfers over aantallen VvE's en woningvoorraad, naar ervaringsverhalen, naar de (on)mogelijkheden van de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) -subsidies en beschrijft in dit rapport een aantal gemiste kansen die exemplarisch zijn voor de uitrol van de warmtetransitie door VvE's in Amsterdam. Het rapport richt zich vooral op grotere oudbouw VvE's met of zonder blokverwarming maar neemt ook de signalen mee van kleinere VvE's, van VvE's gebouwd na 1995 en van individuele woningeigenaren. De VvE Bond is in gesprek gegaan met een aantal VvE besturen en met Vattenfall, de aanbieder van het warmtenet in Amsterdam. De Bond heeft RVO bevestigd en zowel het VvE Loket als Stichting !Woon van de gemeente Amsterdam heeft op de vragen en bevindingen gereageerd. Ook is de expertise ingeroepen van een aantal specialisten die actief zijn in de verduurzamingsmarkt, binnen en buiten Amsterdam.

(lees verder op volgende pagina)

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/aardgasvrij/transitievisie-warmte-en-wijkuitvoeringsplan>

Het beeld dat hieruit ontstaat is vooral alarmerend: een VvE bestuur - dat uit vrijwillige amateurs bestaat - krijgt een te grote verantwoordelijkheid in de schoenen geschoven, zonder praktische hulp en begeleiding van de gemeente of de rijksoverheid. Aan het einde van het rapport geven wij adviezen aan de beleidsmakers waarmee de knelpunten voor een gedeelte kunnen worden weggenomen.

Wij nodigen u uit om het rapport te lezen en te verspreiden onder beleidsmakers en andere stakeholders. Ons doel is de VvE's in alle steden beter te faciliteren ten einde de gestrande warmtetransitie zo snel mogelijk vlot te trekken zodat alle VvE panden een kans maken om volledig verduurzaamd te zijn voor 2050.

Amsterdam, oktober 2023
Bestuur VvE Bond Amsterdam

Warmtevisie Amsterdam 2020 - 2025

De gemeente Amsterdam doet in haar warmtevisie 2020-2025 voorstellen per wijk ten aanzien van duurzame alternatieven voor warmte in huizen en gebouwen². Daar waar stadswarmte in de wijk ligt, gaat men er vanzelfsprekend vanuit dat VvE's en woningeigenaren de overstap op stadswarmte maken. Andere wijken zullen een all-electric optie, bijvoorbeeld een warmtepomp, moeten benutten en binnen de ring van Amsterdam is duurzaam gas een voorstel, al is er nog weinig ontwikkeling op dat gebied.

De VvE's zijn niet betrokken geweest bij het opstellen van de warmtevisie 2020-2025. Dat is opmerkelijk aangezien dat de opdracht is vanuit de rijksoverheid en dat meer dan helft van de woningen in Amsterdam tot een VvE behoort.

VvE's maken nauwelijks de overstap op stadswarmte en ook warmtepompen worden niet in gebruik genomen, waarschijnlijk omdat deze bijna niet in een appartement in te passen zijn. In 2022 is de verplichte warmtepomp voor appartementen dan ook komen te vervallen. De VvE Bond ontvangt berichten dat VvE's en woningeigenaren vooral opnieuw kiezen voor gasketels, zowel bij blokverwarming als individueel.

In het onderzoeksrapport "Duurzame warmtevoorziening met behulp van warmtenetten" van de Rekenkamer Metropool Amsterdam³ wordt in 2018 al gesteld dat:

"De monopoliepositie van de warmteleveranciers roept veel weerstand op. Veel afnemers denken dat de warmte uit collectieve warmtesystemen duurder is dan de warmte die met de traditionele eigen gasgestookte cv-ketel wordt opgewekt en voelen zich onprettig bij de afhankelijkheid van één leverancier. Maar ook de door de overheid (ACM) geboden kostenbescherming wordt gewantrouwd. Om collectieve nutsvoorzieningen aantrekkelijk te maken in een tijdperk van individualisering en een sterk geprivatiseerde markt, zijn grote inspanningen nodig. Dat geldt voor elke radicale verandering die wil breken met bestaande gewoonten en nog sterker als burgers niet direct de voordelen van de nieuwe systemen inzien. Het goedkoper maken van collectieve verwarming via warmtenetten zal helpen, maar het is de vraag of dat voldoende zal zijn om de afnemers te overtuigen en om voldoende draagvlak voor de veranderingen te verkrijgen. Daarvoor is ook transparantie, goede service en duidelijke informatie nodig die de gebruikers uitlegt dat collectieve verwarming een bijdrage levert aan de oplossing van het klimaatprobleem. Daarmee staan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsmakers voor een grote maatschappelijke uitdaging."

De vraag is in hoeverre de gemeente Amsterdam bovenstaande conclusie heeft meegenomen in het opstellen, uitvoeren en uitdragen van de warmtevisie 2020-2025 voor VvE's en woningeigenaren. De warmtevisie zal vanaf 2024 worden herzien.

VvE's in Amsterdam

Aantallen en omvang

In Amsterdam zijn 21.333 VvE's en 111 CFE's (flatexploitatieverenigingen) die tezamen goed zijn voor een woningvoorraad van 229.900 woningen, volgens een rapport van

²https://openresearch.amsterdam.nl/media/inline/2022/1/10/transitievisie_warmte_vastgesteld_september.pdf

³ <https://www.rekenkamer.amsterdam.nl/duurzame-warmtevoorziening-met-warmtenetten/>

Onderzoek en Statistiek uit 2018⁴. De totale woningvoorraad in Amsterdam in 2019 was 447.340. Sindsdien zijn de aantallen VvE's en woningen toegenomen door nieuwbouw in de stad, vooral gebouwen met appartementen. Er is helaas sinds 2018 geen geactualiseerde rapportage geweest van VvE's in Amsterdam. Een aantal van de Amsterdamse VvE's (en complexen van woningbouwverenigingen) hebben blokverwarming en soms ook een collectieve warmwatervoorziening.

Praktisch en juridisch

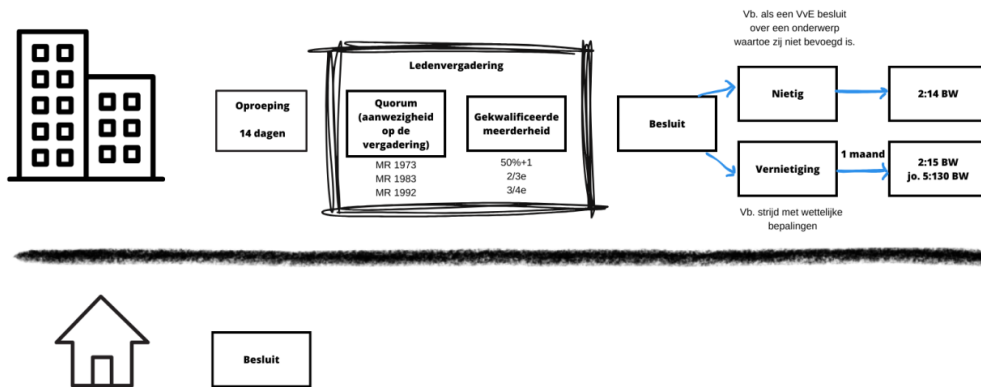
Juridisch gezien liggen alle regels rondom het beheer en besturen van een VvE vast in de Akte van Splitsing. Hiervoor zijn modelreglementen opgesteld. Deze splitsingsakte geeft in veel gevallen houvast, maar knelt als het gaat om verduurzamen.

Sinds het opstellen van het eerste modelreglement in 1972, is het modelreglement een aantal keren aangepast. Daardoor zijn er verschillende modelreglementen met elk andere regels omtrent bijvoorbeeld het quorum (opkomsteis) of de vereiste meerderheid bij beslissingen rondom verduurzaming van het complex. Elke beslissing die de bewoners gezamenlijk nemen, moet altijd met een meerderheid van stemmen van de bewoners tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV). Dat kan zijn over de kleur van de opnieuw te schilderen gezamenlijke voordeur, maar ook over ingrijpende processen zoals aanschaf en plaatsing van een warmtepomp of zonnepanelen of het vervangen van rookgasafvoerkanalen. De rijksoverheid heeft daarom in september 2023 het besluit genomen om de wet te wijzigen zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50% +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen⁵. Hiervoor is geen quorum vereist op de vergadering. Echter gaat dit pas op zijn vroegst in 2026 in.

⁴ <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/verenigingen-van-eigenaren>

⁵ <https://open.overheid.nl/documenten/a70d658a-f7e6-4595-b6ce-81f1edc67836/file>

Claudia Siewers, expert in appartementsrecht, roept ook op om het quorum af te schaffen omdat er al een oproepplicht is voor de ALV en er nadien ook genoeg rechtsbescherming is:



De besluitvormingsketen in een VvE, vergeleken met die van een 'gewone' huiseigenaar.

De eigenaren sparen via de servicebijdrage samen voor groot onderhoud en daarvoor stelt men elke 5 jaar een verplicht Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) op.

VvE's met blokverwarming hebben nog een extra taak: het overnemen van het debiteurenrisico van de energieleverancier. Eigenaren krijgen één keer per jaar een eindafrekening. Gedurende het jaar is het lastig inzicht krijgen in individueel verbruik en slimme thermostaten zijn bij aanbouw panden met blokverwarming praktisch onmogelijk. Hierdoor kan de eigenaar/huurder veel moeilijker bewust omgaan met het verbruik van energie.

Uitdagingen

Verduurzamen is niet het enige dossier waar de vrijwillige VvE besturen zich mee bezig houden. Sterker nog, voor sommige VvE's is dit het laatste waar ze tijd voor hebben. Grotere aanbouw VvE's in Amsterdam staan vooral in de buitenwijken Noord, Nieuw-West, Buitenveldert en Zuidoost. Ook zijn er veel nieuwbouw VvE's bij gekomen in alle delen van de stad. VvE's hebben onder andere te maken met de overlast die verkamering en onderhuur met zich meebrengt. In veel grotere VvE's is 10% tot 30% in commerciële verhuur en/of verkamerd. Daarnaast is er vooral in de buitenwijken veel sociale onveiligheid in de buurt en armoede onder de bewoners. Een VvE bestuur moet alle taken op het gebied van overlast, veiligheid en financiële uitdagingen zelf oplossen.

In een opinieartikel in Het Parool van 22 augustus 2023⁶ roept een VvE bestuurder op Oosterdokseiland de gemeente op om in te grijpen in de commerciële verhuur van koopappartementen:

“De vrijwilligers van een vve-bestuur moeten niet alleen zorgen voor de eigenaren die in hun appartement wonen, maar ook alle problemen oplossen van een drietal andere partijen. Te weten: professionele intermediairs die appartementen namens (particuliere) beleggers verhuren, vastgoedbeheerders die namens de onroerend goed eigenaar commerciële ruimten (horeca en kantoren) verhuren, en woningcorporaties die de huurappartementen bezitten. Alle drie zijn veelal grote organisaties waarmee gedeald moet worden door de vve-bestuurders.”

“Het enige dat deze organisaties mijn inziens drijft is zo veel mogelijk geld verdienen met zo min mogelijk inspanning. Woningcorporaties en vastgoedbeheerders lijken principieel geen deel te willen uitmaken van een vve-bestuur en dus geen verantwoordelijkheid te willen dragen voor het reilen en zeilen van het vastgoed waaraan maandelijks substantieel verdiend wordt. Zelfs het deelnemen aan jaarlijkse alv's (algemene ledenvergaderingen), waar de verschillende problemen worden besproken en afspraken worden gemaakt, is vaak al te veel gevraagd.”

Een bestuurslid van VvE Parkzicht aan de Langswater in wijk de Punt in Osdorp vat het als volgt samen:


“Met een complex van 117 woningen in een buurt waar zes opvanglocaties staan voor verslaafden en daklozen is het voor ons dweilen met de kraan open. Onze hallen worden bevuild en regelmatig treffen we slapers aan in de gang of lift. Daarnaast zit zeker 25% van de appartementen in commerciële verhuur, wat heel veel gedoe geeft met verhuizingen, vervangen sloten, uitgifte sleutels en niemand die weet wanneer de grofvuil dagen zijn, dus alles wordt 24/7 op straat naast de flat gedumpt. We hebben hulp gevraagd via de gebiedsmakelaars om bewonersbijeenkomsten te gaan organiseren, maar dat is afgewezen. Nu hebben we zelf met de aangrenzende VvE's een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Je hoeft bij ons niet aan te komen kloppen met verduurzamingsopdrachten, los eerst maar de andere problemen op. Leefbaarheid staat op nummer 1.”

De VvE Bond heeft de wethouder en fractieleden in december 2022 al aangesproken en gewaarschuwd dat de VvE besturen in Amsterdam “omvallen”. Op 11 januari 2023 heeft de VvE Bond de Amsterdamse fractieleden een uitgebreid advies gestuurd met oproep om de krachten te bundelen tussen gemeente, woningcorporaties en VvE's om te voorkomen dat VvE's ten onder gaan aan het takenpakket⁷. Een verduurzamingstaak kan daar niet meer bij. Hier is geen reactie op gekomen.

6

<https://www.parool.nl/columns-opinie/opinie-vve-s-zijn-in-huidige-vorm-niet-houdbaar-als-ook-commercie-in-het-spel-is~ba10fe9a/>

7

 Advies VvE Bond _ knelpunten verduurzaming VvE's Amsterdam - 2023.docx

Vormen

De VvE Bond Amsterdam heeft een overzicht gemaakt van verschillende soorten VvE's zoals zij die tegenkomt in de stad:

- Volledige VvE binnen een pand zonder verhuur
- Gemengde VvE (koop en huur door corporatie of investeerder)
- VvE's met particuliere verhuur
- VvE < 5 app, komt veel voor binnen de ring
- VvE > 5 app tot 100+
- VvE in monumentaal gebouw
- VvE in vooroorlogs gebouw, komt veel voor binnen de ring
- VvE gebouwd na 1950 tot ca 1995, binnen en buiten de ring
- VvE gebouwd na 1995 tot heden.
- VvE met blokverwarming (gas of stadswarmte) vs individuele cv
- VvE met blokverwarming én met individuele cv
- VvE die financieel gezond dan wel ongezond zijn
- VvE met actief bestuur vs geen bestuur

De VvE Bond Amsterdam adviseert de gemeente Amsterdam het VvE rapport van 2018 te actualiseren en hierin ook de diverse bouw- en mengvormen mee te nemen. Daarnaast is het belangrijk inzichtelijk te krijgen wat de staat van verduurzaming is van elke VvE en te berekenen wat het slagingspercentage is van volledige verduurzaming inclusief warmtetransitie. Baseer dit niet op aannames maar op resultaten uit enquêtes die verspreid worden onder alle VvE's in Amsterdam. De VvE Bond kan helpen deze te verspreiden en te promoten. Zonder deze data is er geen goed beleid.

De VvE Bond Amsterdam adviseert de gemeente Amsterdam om de VvE's te ontzorgen op de thema's veiligheid, sociaal welbevinden, leefbaarheid en financiële uitdagingen. Wij gaan hierover graag in gesprek om handvatten te bieden hoe dat eruit zou kunnen komen te zien.

Warmtetransitie in de praktijk

VvE's

Binnen de 22.000 VvE's zijn er genoeg bestuursleden en bewoners die wel tijd en geld willen en kunnen vrijmaken om te verduurzamen. Een aantal daarvan heeft de eerste stappen gezet. Er is echter in Amsterdam geen voorbeeld bekend van een volledig verduurzaamde VvE met een bouwjaar van voor 1995. Een geslaagde verduurzaming bestaat dus niet. Wel bestaat er gedeeltelijke verduurzaming: 1 of 2 isolatiemaatregelen zijn uitgevoerd, maar er wordt nog op gas gestookt. Of het complex is op warmtenet aangesloten, maar er wordt nog op gas gekookt en warm water gebruikt via een geiser op gas. Er zijn vaak nog eigenaren met enkel glas of oud dubbel glas of een niet geïsoleerde spouwmuur, oftewel een slechte thermische schil. Bij deze appartementen vliegt de warmte naar buiten en zijn de stookkosten hoog. Deze varianten zijn het meest voorkomend bij kleine en grote VvE's door de gehele stad. Waarom de laatste stappen in de verduurzaming niet lukken wordt hieronder uitgelegd aan de hand van vier actuele voorbeelden van bestaande VvE's. Deze VvE's hebben al flink veel tijd en geld geïnvesteerd in onderzoek en uitvoering van verduurzamingsmaatregelen.

VvE Swanenborgh - Noord

De eerste VvE die wij hier beschrijven is VvE Swanenborgh I & II in Amsterdam Noord. Deze VvE bestaat uit 176 appartementen, verdeeld over twee oudbouw panden daterend uit 1967. De thermische schil is niet op orde, muren bestaan uit prefab beton met vocht- en schimmelproblemen, er is hier en daar nog enkel glas aanwezig en het pand wordt verwarmd met blokverwarming op gas, die is vernieuwd in 2008. In 2022 werd er 75.000m³ gas verbruikt. Warm water en kookgas zijn individueel aangelegd. Er zijn geen zonnepanelen. Er is een actief VvE bestuur met een verduurzamingscommissie. De verkamering/verhuur in het pand bedraagt 15%. In de wijk staan nog vier panden van dezelfde omvang met een verduurzamingsvraag.

Er is in de eerste helft van 2022 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd via de gemeente door het bedrijf Synopel. Na het afronden van het haalbaarheidsonderzoek bleef verdere hulp van de gemeente (VvE Loker) uit. Het VvE bestuur besluit de mogelijkheden van aansluiting op het warmtenet te onderzoeken en het bestuur volgt daarmee het advies op uit de warmtevisie 2020-2025. Eigenaar van het warmtenet is Vattenfall. Inmiddels heeft Synopel aangeboden om procesmatig de eerste stappen uit het haalbaarheidsonderzoek te begeleiden. Hiervoor werd een offerte aangeboden ter hoogte van 34.000 euro. Dat zou nog niet alles dekken want Synopel is een architectenbureau dat niet alle kennis en capaciteit in huis heeft. Vervolgens komt het bedrijf De Vastgoedokter met een completer aanbod en meer begeleiding, inclusief het begeleiden bij aanvraag subsidie en lening. Prijs van deze offerte is 11.000 euro (incl aftrek subsidie). Het komt erop neer dat De Vastgoedokter het haalbaarheidsonderzoek min of meer opnieuw uitvoert, maar dan ook met de begeleidende processtappen. Inmiddels sluiten de omringende VvE's van eenzelfde omvang en blokverwarming zich aan. Vattenfall geeft in het voorjaar 2023 een offerte en presentatie af. Hieruit blijkt dat als panden 1-pijps leidingen hebben, stadswarmte niet aangelegd kan worden. VvE Swaneborg I & II hebben dat, net zoals 3 andere VvE's in de straat. Het

bestuur had dat natuurlijk liever eerder geweten. Feenstra (sinds 2001 dochter van Vattenfall) wordt als “preferred” installatiebedrijf naar voren geschoven door Vattenfall, maar verschijnt in augustus 2023 niet op de gezamenlijke afspraak om op locatie de technische inspectie doen. Het bestuur is niet positief over de kansen om op een duurzame warmtebron over te stappen en zegt hier het volgende over:

“Aan de hand van de gegeven presentatie en gesprekken die wij gevoerd hebben werd duidelijk dat een aantal zaken voor Vattenfall een “showstopper” zijn als bijvoorbeeld blijkt dat tijdens de schouw er inderdaad in de gebouwen een 1-pijps leiding systeem is aangelegd. Ook zijn de berekeningen door Feenstra onjuist, want gebaseerd op verkeerde aannames. Als VvE Swanenborgh zijn wij op zoek naar haalbare alternatieve warmtebronnen die onze huidige gasgestookte cv-installaties kunnen vervangen, met haalbaar bedoelen wij zowel technisch, financieel als ook het rendement in combinatie met ons leidingsysteem. Op 10 oktober hebben we een voorlichtingsbijeenkomst voor alle bewoners in de straat. Echter met de ervaringen tot nu toe zou er een worst-case scenario uit kunnen komen, wat betekent dat we in de nabije toekomst opnieuw overstappen op gasgestookte ketels. Daarnaast leeft zowel bij het bestuur als bij bewoners het gevoel dat het niet verstandig is om, als het gaat om warmtenet, met een monopolist in zee te gaan, de kosten voor de eenmalige aansluiting vinden we hoog en hoe betrouwbaar zijn de biomassa gestookte centrales in de toekomst?”

VvE Parkhove - Zuid

VvE Parkhove is een complex aan de Beethovenstraat in Amsterdam Zuid. Het bestaat uit 16 appartementen en is gebouwd in 1956. Het pand is een monument. Het bestuur heeft voor 2020 al onderzoek gedaan naar overstap op warmtenet, maar door het overlijden van bestuursleden heeft het stil gelegen. In 2021 pakt een bestuurslid het weer op, want het pand wordt verwarmd door één grote gasketel die al meer dan 20 jaar oud is en heel snel vervangen moet worden. Het gasverbruik is 30.000m³ per jaar. Er is een adviesrapport gemaakt door Groene Grachten, dat een warmtepomp adviseert. Echter zijn de kosten hiervoor dusdanig hoog dat het bestuur eerst de mogelijkheden van stadswarmte heeft onderzocht wat door de straat loopt en ook de aangewezen optie is volgens de warmtevisie 2020-2025. Alle woningen hebben nog een individuele aansluiting voor kookgas en sommige hebben individuele gaskachels. Deze eigenaren weigeren de gasaansluiting af te sluiten. Met een aantal appartementen in de verhuur zou de VvE in aanmerking komen voor SAH subsidie maar het bestuur denkt dat dat niet gaat lukken in verband met behoud gasaansluitingen in aantal woningen. De meeste appartementen zijn recentelijk voorzien van HR++ glas maar niet allemaal. Dat is een individuele keuze. Vattenfall heeft in 2021 een schrikbarend hoge offerte afgegeven van Euro 193.445,86 voor aansluiting op stadswarmte. Na inmenging van onder andere de VvE Bond is de offerte fors naar beneden bijgesteld. Dit is exclusief kosten installateur. In de straat zijn nog een aantal gelijksoortige VvE's waar contact mee is. De VvE Bond heeft de duurzaamheidscoördinator van de gemeente op de hoogte gesteld van de problemen die het bestuur ervaart. Ook is Stichting !Woon gevraagd mee te denken, hier is geen actie uit voortgekomen. Op 12 september 2023 neemt de ALV een besluit hierover. Het bestuur is bang dat het quorum niet gehaald gaat worden en/of er tegen de warmtetransitie plannen gestemd gaat worden.

Op vrijdag 15 september meldt mevrouw Van den Brom, bestuurslid, het volgende:

“De ALV was een chaos. Het quorum was behaald en we hebben de leden ruim vooraf van zoveel mogelijk informatie voorzien over aansluiting en kosten warmtenet, met een contract met Vattenfall voor 15 jaar. Ook hebben we de kosten van een lening bij het Warmtefonds berekend. Het leek alsof we alle eigenaren mee hadden in dit verhaal. Echter op de ALV stemden alle commerciële eigenaren tegen en ook één eigenaar ging hier in mee. Die kwam opeens met een geheel nieuw plan om per verdieping één cv-ketel op gas aan te leggen. Met 34 tegenstemmen en 32 voorstemmen is onze warmtetransitie-missie mislukt. Twee gepensioneerde bestuursleden hebben er zoveel tijd ingestoken en toch is het niet gelukt. Het had ons veel geholpen als we op de vergadering, en daarvoor, waren bijgestaan door iemand met verstand van zaken. We hebben hulp gezocht maar niet gekregen. De sfeer tussen de bewoners onderling is verslechterd door de heftige discussies die plaatsvonden.”

VvE Easton IV - Nieuw-West

Dit is een VvE bestaand uit 15 appartementen in een complex van 150 appartementen. Elke portiek heeft zijn eigen VvE. Bouwjaar is 1964 en het pand heeft een collectieve cv-installatie en collectief warm tapwater (blokverwarming). Het gasverbruik is in 2 jaar tijd gedaald van 16.000m³ naar 12.000m³ door bewustwordingscampagnes van het bestuur. Het dak en de gezamenlijke pui zijn respectievelijk 5 jaar en 2 jaar geleden vervangen en geïsoleerd, zonder aanspraak te kunnen doen op subsidies. Voor 2023 moest een VvE namelijk twee maatregelen tegelijkertijd uitvoeren, wilde je kans maken op subsidies. Ook was het toenmalige bestuur niet op de hoogte van de subsidies. De kasreserves zijn daardoor op. Er is één huis in particuliere verhuur en er zijn meer dan vijf appartementen met enkel glas of oud dubbel glas. Vervanging van glas en kozijnen komt voor rekening van de eigenaar zoals vastgelegd in de splitsingsakte. De eigenaren willen niet tot vervanging overgaan om diverse redenen: onbekendheid met de regelingen, angst voor ingrepen in de woningen, ziekte zoals dementie, klimaatontkenners, veel afwezig zijn, wachttijden bij aannemers en oplopende inflatie. Hierdoor kan de VvE geen warmtepomp of andere alternatieve warmtebron onderzoeken omdat de thermische schil niet op orde is. Wat overblijft is stadswarmte en dat loopt door de straat.

In juni 2021 is de voorzitter van het bestuur op onderzoek uitgegaan hoe het proces op aansluiting stadswarmte verloopt. Binnen een half jaar was duidelijk dat:

- ❖ Vattenfall staffelkorting aanbiedt als meerdere VvE's in het pand mee doen
- ❖ De gemeente geen hulp biedt om dat te organiseren
- ❖ De gebiedsregisseur aardgasvrije wijken heeft de buurt als kansarm bestempeld en de buurt wordt daarom niet in een projectgebied opgenomen
- ❖ Feenstra dure en onvolledige offertes afgeeft
- ❖ Alle bewoners van kookgas af moeten om op subsidies aardgasvrij aanspraak te maken
- ❖ De wachttijd op aansluiting warmtenet 1,5 tot 2 jaar bedraagt
- ❖ De buur VvE's hun eigen koers willen varen en niet overtuigd zijn van de voordelen van stadswarmte
- ❖ Er onzekerheid heerst onder bewoners over gebruikskosten stadswarmte en het warm krijgen van bovenste etages
- ❖ Sommige bewoners helemaal niet open staan voor verduurzamen

Het bestuur heeft in 2022 besloten om de onderzoeken naar warmtetransitie te staken en initiatieven in de buurt en van de gemeente af te wachten. Mocht één van de drie gasketels het begeven dan wordt er gekozen voor een nieuwe gasgestookte ketel. De voorzitter van Easton IV in de wijk Amsterdam Osdorp zegt het volgende:

“Er worden ons meer belemmeringen opgelegd dan dat er worden weggenomen. De toon van de ambtenaren die ik heb gesproken is vaak hooghartig en er wordt geen handreiking gedaan om samen op te trekken in het verduurzamingsvraagstuk voor VvE’s. Dit werkt ontmoedigend. Daarnaast hebben wij nog twee grote opgaven: onze woningen worden steeds warmer en de hittestress in de wijk neemt toe. Dit zou ook moeten worden meegenomen in de verduurzamingsagenda. Daarnaast willen wij ons pand uit 1963 ook moderniseren. Waar de oudbouw complexen van woningcorporaties in Nieuw-West simpelweg zijn afgebroken en vervangen door nieuwbouw met miljarden financiële steun vanuit de rijksoverheid verandert er bij ons helemaal niets. Dat leidt tot slecht toegankelijke woningen voor mindervaliden, ouderen en gezinnen met kleine kinderen.”

VvE Arausio - Nieuw-West

Arausio is één van de vijf torens op het Koningin Wilhelminaplein, langs het spoor vlak bij station Lelylaan. Drie van de vijf torens hebben een VvE, de overige twee zijn eigendom van een belegger die de appartementen verhuurt. Arausio is in 1992 opgeleverd en bestaat uit 48 appartementen. De appartementen worden met individuele cv-ketels verwarmd. In 2020 constateerde het bestuur dat op de rookgasafvoerkanalen zowel VR- als HR-cv ketels waren aangesloten, dit is onwenselijk omdat de ketels dan niet goed functioneren. Besloten werd om alle appartementseigenaren aan te sporen om, voor zover ze die nog niet hadden geïnstalleerd, over te stappen op HR ketels. Daartoe faciliteerde het bestuur een gezamenlijke inkoop en gecoördineerde installatie, waarbij een korting werd bedongen. Ieder appartement heeft nu een HR ketel.

Omdat er nu in het hele gebouw relatief jonge cv-ketels hangen en het gebouw redelijk goed geïsoleerd is, heeft de VvE geen haast om van het gas af te gaan. Wel bekijkt het bestuur, samen met een uit leden bestaande verduurzamingscommissie, wat op termijn de mogelijkheden zijn. Veel is daarbij nog onduidelijk. Het dichtstbijzijnde warmtenet ligt een paar straten verderop en er is geen datum bekend wanneer het wordt aangelegd. De verplichting tot het gebruik van een warmtepomp in een appartement is van tafel. Een bestuurslid van de VvE zegt:

“We zijn blij dat die warmtepompen niet meer hoeven. Ze mogen niet aan de gevels hangen en op de balkons kunnen we ze niet kwijt. Bovendien voldoen ze niet aan de normen voor geluidsoverlast.”

Wethouder Zita Pels (Duurzaamheid en energietransitie) zegt daar desgevraagd op 12 mei 2023 over:

“De aankondiging van het kabinet dat appartementen en monumenten bij de verplichte normering per 2026 op gebied van warmteinstallaties worden uitgezonderd, heeft geen invloed op de aardgasambitie van de stad. We waren al van mening dat de eerder aangekondigde normering ingewikkeld is bij dit type gebouwen. Dit neemt niet weg dat als er bij appartementen en monumenten kansen zijn om belangrijke stappen te zetten naar een duurzame verwarming, het voor pandeigenaren het onderzoeken waard of de hybride warmtepomp toch een goede tussenstap is.”

Het bestuurslid van VvE Arausio reageert:

“We hebben net nieuwe ketels hangen, die gaan we niet meteen weer vervangen door hybride warmtepompen. Bovendien: Amsterdam wil toch van het gas af? Dan moeten die hybride warmtepompen ook weer weg. Dan doen we het liever in één keer goed. Gemeente, geef duidelijkheid!”

Wijkinitiatieven

WENS

Werkgroep Energietransitie Nieuw-Sloten⁸ werkt al jaren in vrijwillig verband samen aan oplossingen voor de warmtetransitie in Nieuw-Sloten. In de wijk Nieuw-Sloten bevindt zich een kleine buurt, met de naam Park Haagseweg (PHW), dat een klein model is van de Amsterdamse woningvoorraad: van de 401 woningen is grofweg de helft (laagbouw) particulier en de andere helft (hoogbouw) valt onder een VvE. De werkgroep is in 2023 in PHW gestart met het idee van een eigen buurtenergiesysteem en is geïnitieerd door Hans Roeland Poolman, al ruim 20 jaar bewoner van Park Haagseweg en werkzaam in de wereld van innovaties om de energietransitie te versnellen. Met inmiddels meer dan tien actieve leden heeft de werkgroep subsidie gekregen van de gemeente Amsterdam om verdere stappen te onderzoeken hoe de buurt uiteindelijk aardgasvrij kan worden⁹. Hiervoor is het architectenbureau Superworld ingeschakeld en er wordt samengewerkt met energiecoöperatie Zuiderlicht. Er loopt stadswarmte langs de wijk. Ook wordt er gedacht aan eigen warmte-koude opslag, eventueel in samenwerking met een datacentrum gelegen recht tegenover de buurt. De vier pijlers die de werkgroep als vertrekpunt heeft zijn: realiseren van eigen slim energienetwerk, een juridische vorm vinden, financiering voor nu en de toekomst veilig stellen en vooral het betrekken van alle bewoners.

⁸ <https://wens.amsterdam/>

⁹

<https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-ruimte-duurzaam-initiatief-weg/#h9405f348-df4c-49c4-bc76-28d2ad65f0ec>

In Nieuw-Sloten zijn in 2023 zeven bewonersbijeenkomsten georganiseerd en de werkgroep hoopt eind 2023 een minimum aantal huishoudens aan boord te hebben zodat de volgende stap gezet kan worden gezet door middel van een haalbaarheidsstudie. Hans Roeland Poolman heeft ook vanuit zijn werkveld veel ervaring met energietransitie in de bebouwde omgeving in Amsterdam en zegt:

“Tot nu toe is de aanpak te fragmentarisch. Er is onderzoek gedaan door verschillende instituten maar de uitkomsten lijken niet mee te worden genomen in de plannen, er wordt niet geleerd van eerdere opgedane ervaringen. Ga daarnaast sneller met lokale organisaties in gesprek over knelpunten en kansen in de buurt en ga de samenwerking met bewoners in een vroeg stadium aan”.

Om een dusdanige werkgroep te mobiliseren heb je sleutelfiguren in de wijk nodig zoals Hans Roeland die al de juiste kennis in huis hebben en bereid zijn zich hiervoor in te spannen. Veel VvE's hebben deze mensen niet beschikbaar.

KetelhuisWG

Op het terrein van het voormalig Wilhelmina Gasthuis in Amsterdam West staat een verzameling van 29 gebouwen met meer dan 1000 woningen en bedrijven. Er zijn gemengde VvE's en Stadgenoot heeft een groot aantal woningen in bezit. In 2018 is, in de vorm van een energiecoöperatie, KetelhuisWG gestart met een verkennend onderzoek naar het aardgasvrij maken van de buurt. Inmiddels is men zover dat er is besloten om voor aquathermie te gaan met warmte-koude-opslag (WKO) onder het Jacob van Lennepkanaal. In Nederland werken inmiddels meer dan vijftig aquathermie-systemen in nieuwbouwwijken op basis van warmte uit het oppervlaktewater¹⁰. De temperatuur van het warme water is bij aflevering 70 graden en daarmee lager dan de standaard 80 tot 90 graden. Hiervoor moeten er nog aanpassingen worden gedaan binnen de gebouwen en woningen. Het eigen warmtenet heeft als voordeel dat de aansluitkosten laag zijn. De cv ketel wordt vervangen door een aansluitkastje ter grootte van een verhuisdoos. Volgens de tijdlijn op de website van KetelhuisWG wordt in 2024 gestart met de aanleg van de aquathermiesysteem, worden de gebouwen en woningen waar nodig aangepast en wordt men in 2025 aangesloten op het warmtenet. Ted Zwietering, voorzitter van de coöperatie vertelt over de voortgang van het project:

“Het gaat om 1500 huishoudens en dan is het zoeken naar de juiste schaalgrootte, zowel technisch als financieel. We hanteren het principe ‘niet meer dan nu’. De bewoner moet dus niet meer gaan betalen dan in de huidige situatie. De VvE's doen allemaal mee met ons initiatief, hiervoor geldt: aansluiten komt voor verduurzamen. Dat is dus een andere volgorde dan de standaard. Wel horen we dat eigenaren en VvE's veel moeite hebben met het oerwoud aan subsidies en leningen. Er zijn nu twee VvE complexen waar we versneld van het gas af willen omdat anders de rookgasafvoerkanalen onder handen moeten worden genomen en dat zou zonde zijn, want die hebben we met ons warmtenet niet meer nodig. Overtollige cv-ketels die nog een poosje mee kunnen, verkopen we op marktplaats. Met ons project hopen we echt een voorbeeld te zijn voor de hele stad en hopelijk daarbuiten.”

¹⁰ <https://www.aquathermie.nl/default.aspx>

Het Amsterdamse VvE Loket

Het VvE Loket in Amsterdam is het aanspreekpunt voor de Amsterdamse VvE's op het gebied van verduurzamen. Samen met Stichting !Woon biedt het VvE Loket hulp bij juridische en verduurzamings vraagstukken. Dit komt voort uit het programma VvE Aanpak van de gemeente Amsterdam. Het VvE Loket biedt webinars aan en richt zich volgens de eigen website vooral op een aardgasvrij Amsterdam in 2040. VvE's kunnen energieadviezen en haalbaarheidsonderzoeken aanvragen, maar in 2023 kan dat pas vanaf het vierde kwartaal vanwege een lopend aanbestedingstraject¹¹. We horen van veel VvE bestuurders dat het VvE Loket slecht bereikbaar is en dat het VvE Loket weinig kan betekenen als een VvE bestuur zelfstandig stappen wil zetten op het verduurzamingsvlak. Hulp bij acties zoals aansluiten op stadswarmte, het hele pand gasloos maken of gezamenlijke inkoop van dubbel glas wordt niet geboden. De VvE's die in 2021 of 2022 haalbaarheidsonderzoeken of energieadviezen hebben laten uitvoeren melden allemaal dat deze adviezen volledig vrijblijvend en niet bindend zijn en er wordt geen projectbegeleiding aangeboden. Hierdoor staat een VvE na het doorlopen van het gehele haalbaarheidsonderzoek nog steeds op het vertrekpunt. En men verliest vaak het broze draagvlak dat onder de bewoners aanwezig was.

In 2022 zijn er 34 haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, en 22 energieadviezen aan grote VvE's en 17 energieadviezen aan kleine VvE's gegeven. In 2023 moet dit verdubbeld worden, maar de aanbesteding is pas op 20 juli 2023 gegund. Daarbij bedenkend dat er 22.000 VvE's zijn in Amsterdam lijkt dit erg weinig ambitieus. Op dit moment staan er 44 VvE's op de wachtlijst voor een haalbaarheidsonderzoek, en 65 grote VvE's en 7 kleine VvE's op de wachtlijst voor een energieadvies.

Volgens de aanbesteding zouden aanbieders van de onderzoeken en adviezen worden gescoord op basis van feedback van de VvE's. Tot op heden is er geen evaluatie uitgevoerd en zijn de aanbieders van de haalbaarheidsonderzoeken niet gescoord. Ook is niet bekend of de inzet van bovenstaande middelen heeft geleid tot uitvoer van maatregelen waarmee de doelstellingen van de gemeente behaald zullen worden. Het lijkt alsof de gemeente Amsterdam ervoor kiest om de ingeslagen weg te vervolgen zonder dat de resultaten uit het recente verleden goed worden gewogen.

De VvE Bond heeft de volgende vraag voorgelegd aan het VvE Loket: Veel VvE's met blokverwarming stappen op dit moment opnieuw over op gasketels, dat betekent dat ze tot 2040 niet van het gas zullen gaan. Wat betekent dat voor de doelstelling van de gemeente? Het VvE Loket reageerde op 3 augustus als volgt:

“Gemeente Amsterdam heeft de ambitie om voor 2040 aardgasvrij en in 2050 een klimaatneutrale stad te zijn. Daarvoor is nodig dat alle inwoners en ondernemers in Amsterdam meedoen. Het is belangrijk om alle kansen te benutten om de stap naar duurzaam verwarmen te maken of voorbereidingen daarvoor te gaan treffen. Verstandiger dan ‘gewoon’ een oude blokverwarming vervangen door een nieuwe cv-ketel is om vroegtijdig na te denken over het moment dat de ketel vervangen moet worden [MJOP] en niet te wachten op een storing of tot de ketel echt kapot is. Dat geeft tijd om informatie te

¹¹ <https://s2c.mercell.com/today/36709>

verzamelen over wat de duurzame alternatieven zijn, hoeveel die kosten en of er subsidie of goedkope leningen zijn, en of dit aantrekkelijker is dan gewoon fossiel te blijven verwarmen. Als vve-leden vooraf goed geïnformeerd zijn en er ligt een plan of zelfs al een besluit om duurzamer te gaan verwarmen [groen MJOP] dan kunnen vve's op dat moment een stap zetten. ”

Blijkbaar ziet het VvE Loket geen rol voor de gemeente weggelegd om deze trend te stoppen.

Ook heeft de gemeente Amsterdam duurzaamheidscoördinatoren in dienst. Deze opereren vooral in projectgebieden. Voor individuele VvE's met een verduurzamingswens kunnen of mogen ze niet veel betekenen. Bij een stadsbezoek in de wijk Osdorp was het bericht van de duurzaamheidscoördinator dat een woningeigenaar binnen een VvE toch vooral zelf verantwoordelijk is voor de verduurzamingstaak. Deze opvatting staat haaks op de versnellingsagenda voor VvE's van de rijksoverheid en hiermee lijkt de gemeente een eigen conservatieve koers te varen als het gaat om een 'VvE aanpak'.

Inmiddels zouden er 40 projectgebieden zijn aangewezen in Amsterdam om te onderzoeken of een wijkgerichte duurzaamheids aanpak kansrijk is. De VvE besturen worden in die projectgebieden niet op voorhand meegenomen. Dat is een gemiste kans, want vaak bevinden zich binnen die besturen sleutelfiguren die een goed beeld kunnen schetsen van de heersende moraal binnen het pand, in de straat en soms in de wijk. Het is onbekend welke projectgebieden er zijn aangewezen.

Subsidies & Leningen

De verduurzamingssubsidies voor VvE's zijn door de gemeente Amsterdam na 2021 geruisloos afgeschaft, tenzij de VvE deel uitmaakt van een specifiek projectgebied: Confuciusbuurt, Hakfoort-Huigenbos, K-buurt midden en Wildemanbuurt¹². Ook hier geldt dat een complex volledig aardgasvrij moet zijn om aanspraak te kunnen doen op de zogeheten "Warm Amsterdam Aardgasvrij" subsidie. Daarnaast zijn er subsidies beschikbaar voor wijkinitiatieven zoals WENS.

Overige VvE's kunnen gebruikmaken van de twee RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) regelingen: de SVVE (Subsidie Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars)¹³ en de SAH (Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen)¹⁴.

Tot 1 januari 2023 was dit een lastige subsidie vanwege de eis dat er minimaal twee isolatiemaatregelen moesten worden uitgevoerd om aanspraak te kunnen maken. Dat is versimpeld naar één isolatieregeling. Voor een woningeigenaar geldt dan ook nog dat het met terugwerkende kracht kan worden aangevraagd tot 1 april 2022. Dit geldt helaas niet voor VvE's.

¹² <https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-warm-aardgasvrij/#1>

¹³ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis-seeh-voor-vve>

¹⁴ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sah/voorwaarden>

De SVVE regeling kan alleen gebruikt worden voor aansluiting op het warmtenet als de VvE uit 100% eigenaar/bewoners bestaat. Anders moet men aanspraak op de SAH regeling doen. Aangezien de VvE's uit dit rapport allemaal tenminste één appartement in verhuur hebben, richten wij ons hier op de SAH-regeling. De SAH-subsidie keert per appartement binnen een VvE een bepaald bedrag uit aan subsidie als het gehele appartement gasloos is. Bestaat het te verduurzamen complex uit 15 appartementen, waarvan er 5 de individuele gasaansluiting blijven behouden, dan keert de SAH-regeling dus 10 keer subsidie uit in plaats van 15 keer.

De woordvoerder van het RVO zegt hier desgevraagd over:

“Het ministerie heeft de SAH in het leven geroepen om aardgasvrije (huur)woningen te realiseren d.m.v. een aansluiting op het warmtenet, dan betekent dat daarmee ook dat het gas in zijn geheel uit de woning moet, dus ook voor kookgas en vervolgens de gasmeter kan worden afgesloten en verwijderd. Woningen die hun gasaansluiting willen behouden ontvangen dan ook geen SAH subsidie. Dit is een beleidsmatig besluit.”

Vereniging Eigen Huis heeft in het voorjaar van 2023 onderzoek gedaan naar het aanvraagproces voor subsidies en kwam tot de conclusie dat veel individuele eigenaren moeite hebben met het aanvragen van subsidies¹⁵. De VvE Bond ontvangt dezelfde meldingen: eigenaren hebben moeite met het vinden van het juiste formulier, specificaties die nodig zijn voor de aanvraag ontbreken op offertes of facturen van leveranciers, bedragen worden na installatie pas uitgekeerd, opmeten van glasoppervlakte is ingewikkeld, het uiteindelijke subsidiebedrag is zo laag dat het de moeite en inspanning niet waard is. Er is te weinig informatie bekend over VvE's die subsidies aanvragen voor een maatregel in 2023.

Via het Warmtefonds zijn verduurzamingsleningen beschikbaar voor VvE's en individuele woningeigenaren. In het laatste geval kan er zelfs voor lage inkomens een rentevrije lening worden afgesloten of een combinatie lening waarvan de eerste vijf jaar aflossingsvrij is. De minimale lening per VvE is €25.000,-. De maximale lening is afhankelijk van het aantal wooneenheden. Per wooneenheid is het maximum €30.000,-. Of zelfs € 65.000,- bij een 'Zeer Energiezuinig Pakket'. De lening kan in 10, 15 en 20 jaar worden afgelost tegen verschillende rentepercentages. Ook kleine VvE's van 2 tot 8 wooneenheden kunnen een lening aanvragen. Gemeente Amsterdam geeft 1% rentekorting¹⁶. Het is onbekend hoe lang de rentekorting van kracht is.

¹⁵ <https://nos.nl/artikel/2476262-eigen-huis-subsidieaanvraag-voor-groen-huis-rompslomp>

¹⁶

<https://www.warmtefonds.nl/nieuws/amsterdamse-vve-s-kunnen-voordelig-geld-lenen-voor-verduurzamingsmaatregelen>

Conclusie

Met het huidige tempo van de warmtetransitie in Amsterdam zullen de klimaatdoelstellingen voor 2030, 2040 en 2050 niet behaald gaan worden. De VvE besturen die heel graag willen verduurzamen worden niet de juiste hulp en middelen geboden. Veel VvE besturen komen helemaal niet toe aan verduurzamen door het enorme takenpakket dat ze al hebben. Ook blijven er kansen liggen door slechte beeldvorming over stadswarmte. Daarnaast is er weinig tot geen aandacht voor de hittestress die in de wijken en woningen toeneemt en dat zou onderdeel moeten zijn van de verduurzamingsopdracht. Ook hoort daarbij aandacht voor modernisering van de nog bestaande oudbouw woningvoorraad. Het is vooral schokkend hoe weinig hulp op aanvraag wordt geboden. Daarbij valt op dat de toon van de ambtenaren vaak vooringenomen is en haaks staat op de visie van de Rijksoverheid. In alle plannen die tot nu toe worden gemaakt door de gemeente worden de VvE besturen niet of nauwelijks geraadpleegd. Met zoveel verschillende soorten VvE's in Amsterdam is goed onderzoek nodig waarna maatwerk kan worden geboden. Maar er wordt weinig data verzameld en het kleine aantal onderzoeken dat eerder is gedaan, wordt niet gebruikt. Amsterdam en de enorm betrokken VvE besturen verdienen veel beter. Daarom sluiten we dit rapport af met een aantal adviezen waarvan we hopen dat alle ambtenaren, beleidsmakers en politici zich tot het uiterste zullen inspannen om ook de woningeigenaren en huurders binnen een VvE een klimaatbestendige, maar ook financieel vriendelijke toekomst te bieden.

Advies

VvE's zijn niet alleen juridische constructen, het zijn mensen, die zich verplicht verenigd hebben omdat ze in hetzelfde gebouw wonen. Uit hun midden kiezen ze een bestuur, en zo proberen ze hun gebouw en omgeving in goede staat te houden. Bestuurders schrikken vaak terug om impopulaire maatregelen voor te stellen uit vrees voor de reacties van medebewoners. De leefbaarheid staat hierdoor onder druk.

Ons eerste en overkoepelende advies is dan ook aan alle stakeholders in de verduurzamingsopgave: houdt rekening met de rol, positie en kennisniveau van deze amateur bestuurders. Neem dat mee in al uw acties. Plan bijvoorbeeld overleggen ná werktijd. Wees makkelijk vindbaar en bereikbaar.

We adviseren de gemeente Amsterdam om de VvE's te ontzorgen op de thema's veiligheid, sociaal welbevinden, leefbaarheid en financiële uitdagingen, zodat er daadwerkelijk meer tijd is voor het verduurzamingsvraagstuk.

Daarnaast kan de VvE Aanpak alleen slagen als de data en feiten juist zijn: actualiseer het VvE rapport uit 2018 en neem daar de staat van verduurzaming in mee. Bevrage de Amsterdamse VvE's middels een enquête, publiceert en gebruik de resultaten. Amsterdam is een VvE-stad, meer dan de helft van de woningen behoort tot een VvE. Als je meer wilt bereiken in de stad heb je VvE's nodig. En VvE's hebben de gemeente nodig.

Evalueer de ingezette instrumenten en externe bedrijven die tot nu toe de VvE Aanpak hebben mogen uitvoeren. Maak dan pas beleidsplannen voor de volgende jaren.

Voer haalbaarheidsonderzoeken uit naar het draagvlak onder eigenaren met betrekking tot verduurzaming voordat er verdere technische onderzoeken worden uitgevoerd. Is het draagvlak groot genoeg, stel dan vanuit de gemeente een procesbegeleider aan om samen de juiste stappen te zetten om tot complete verduurzaming van het pand te komen. Is het draagvlak niet groot genoeg, dan zal gezamenlijk moeten worden onderzocht wat de hindernissen zijn. Daarmee creëer je een gedeelde verantwoordelijkheid van eigenaren en overheid. De procesbegeleider is bij alle stappen betrokken en zorgt voor juiste voorlichting naar de eigenaren en huurders.

Er zijn bewustzijnscampagnes nodig voor eigenaren over verduurzamen en wat dat precies inhoudt. Werk aan de beeldvorming rondom stadswarmte en alternatieve warmtebronnen, geef een realistisch beeld wat een eigenaar en VvE op dit gebied van de gemeente of rijksoverheid mag verwachten.

Herzie de warmtevisie zo snel mogelijk. Stel eerlijke en haalbare doelen op ten aanzien van een aardgasvrij Amsterdam voor VvE's. Maak buurtuitvoeringsplannen (BUG) met bewoners uit de buurt. Betrek hier expliciet de VvE besturen en bewonerscommissies bij.

Maak de 40 projectgebieden bekend en stel per projectgebied een VvE werkgroep samen met ten minste één ambtenaar aan boord die slagvaardig is op het gebied van verduurzaming.

Creëer parallel een virtuele verduurzaming van een complex van een woningcorporatie en een min of meer identiek (buur) VvE complex (bouwjaar en omvang) en doorloop alle stappen gezamenlijk en transparant. Scherp met de opgedane informatie het beleid van de VvE Aanpak aan.

Commerciële verhuurders binnen een VvE kunnen het besluitproces vertragen. Huurders binnen een VvE worden vaak niet meegenomen in informatievoorziening over verduurzaming en lopen hierdoor achterstand op waardoor financiële- en gezondheidsschade kan ontstaan. De eigenaren en bewoners verwachten van de overheid een heldere visie en beleid hoe commerciële partijen geweerd of tenminste op hun plaats gehouden kunnen worden binnen een VvE.

Versimpel de subsidies: maak de formulieren makkelijk vindbaar en invulbaar en stel minder hoge eisen aan bewijsmateriaal. De eis om binnen een blok verwarmd pand ook de individuele gasaansluiting af te sluiten is een grote hindernis bij de warmtetransitie. Laat deze eis los (met behoud van subsidie) en ga samen met het bestuur en eigenaren de uitdaging aan om na de geslaagde warmtetransitie alsnog de overgebleven huishoudens met individuele gasaansluiting te verleiden tot overstap op elektrisch (inductie) koken.

Werk samen met VvE's en eigenaren aan een duidelijke inzage in verbruik en kosten (blok)verwarming en energieverbruik. Hiervoor zijn applicaties beschikbaar die echter weer een financiële belasting zijn¹⁷. Biedt deze gratis aan als instrument om energieverbruik te monitoren en in te zetten tegen energiearmoede.

¹⁷ <https://www.homii.nl/>

Niet iedereen begrijpt de bestuurlijke taal. Bied alle teksten aan op B1 niveau.

Verduurzaming gaat ook over hittestress. Terwijl wij ons buigen over het isoleren en warm houden van de Amsterdamse woningvoorraad in de koude maanden, worden we door de klimaatverandering ingehaald en zijn er dagen dat het door de hittestress onleefbaar is in de huizen. Neem de mate van hittestress mee in de VvE Aanpak en maak hier integraal beleid op. Plant bijvoorbeeld meer bomen. Ga stadsbreed aan de slag met groene daken, stel hiervoor subsidies beschikbaar.

Een groot gedeelte van de oudbouw VvE's moeten eerst worden gemoderniseerd voordat er een aansluiting op een warmtenet kan plaatsvinden. Dit zijn ingrijpende en kostbare bouwkundige aanpassingen, die vaak ook nog een vergunningstraject moeten doorlopen, zoals flora- en faunawetgeving. Net zoals er sinds 2000 veel geld van de rijksoverheid is geïnvesteerd in de stedelijke vernieuwing gericht op woningen in bezit van woningcorporaties, is financiële ondersteuning noodzakelijk voor de oudbouw VvE's, om tweedeling te voorkomen.

Er moet een compensatieregeling in het leven worden geroepen bij overstap op warmtenet voor VvE's met nog relatief nieuwe cv-ketels.

Tot slot

Veel eigenaren in VvE's en veel VvE besturen zijn overtuigd van de noodzaak van de warmtetransitie en bereid zich hiervoor in te zetten. Maar ook staat veel eigenaren financieel het water aan de lippen, staat de leefbaarheid in het gebouw onder druk en/of functioneert de VvE slecht. Rijksoverheid en gemeente moeten in hun beleid met dat hele brede scala rekening houden.

De VvE Bond Amsterdam is meer dan bereid om de bevindingen en adviezen in dit rapport toe te lichten.

Wij bedanken iedereen die heeft meegewerkt aan het tot stand komen van dit rapport.