

# Verslag en besluitenlijst

## 'Hoe maken we samen van de Molenwijk een aardgasvrije buurt?'

### Woensdag 24 juni , online via Zoom

#### Teambijeenkomst

#### ***Besluiten zijn vet en cursief afgedrukt***

Aanwezig ca het meedenkteam, waaronder.

O.a. Art den Boer (Buurkracht), Eva Visser (Standerd Molen), Femke Bourgonje (Bergmolen), Claudia (Tjasker), Gonnie du Gardijn (Spinnekop), Martin Koldenhoven (Standerdmolen), Jurgen Klaassen (De Alliantie), Oscar, Anneke, Brenda, Melanie, e.a.

#### **1. Introductie/korte terugblik**

- Art vat samen wat er tijdens de online bijeenkomst op 10 juni is besproken.
- Art heeft de enquête aangepast en zal deze uitsturen.
- We hebben Jurgen Klaassen uitgenodigd voor vanavond omdat we willen weten waar zij mee bezig zijn als het gaat om het verduurzamen van de woningen in de Molenwijk.
- Helaas kan vertegenwoordiger van Eigen Haard (Ben) er vandaag niet bij zijn.
- 1 juli a.s. is er een grote bijeenkomst.
- Anneke vraagt of er niet een locatie is te regelen omdat online niet iedereen kan worden bereikt. Kan er iets fysieks worden georganiseerd? Art: dat kan inderdaad sinds vandaag weer. Online is niet ideaal. Echter, op zo'n korte termijn kunnen we geen nieuwe uitnodigingen laten maken. Na de zomer kunnen we wel weer een fysieke bijeenkomst organiseren.
- Claudia geeft aan dat het wel 2 of 3 kost om alle bewoners in de flat te bereiken en dat we ook niet even zo doen. Daar moet dus een volgende keer voldoende tijd voor worden uitgetrokken om dit voor te bereiden.
- Art laat nog een keer de planning zien.

#### **2. Jurgen Klaassen**

- Jurgen is gebiedsontwikkelaar voor De Alliantie en verantwoordelijk voor alle investeringsprojecten in nieuwbouw en renovatie in Amsterdam-Noord. Ook Buiksloterham en NDSM.
- Jurgen wil vertellen wat ze gaan doen met hun sociale huurwoningen in de 5 flats waarvan ze 100% eigenaar zijn. De Alliantie gaat vanaf volgende week spreekuren voor huurders organiseren waarop ze vragen kunnen stellen. Dit vooral om met name om de 5 flats met 100% huurders,.
- Ze hebben voor deze flats een 5 puntenplan:
  1. **Isolatie.** Ze trekken het gebouw een jas aan, maar doen niet alles in één keer:  
Ze gaan slim isoleren door de pui voor en achter te laten zitten maar de draaiende delen te vervangen. Ze isoleren de bergingsplafonds en ze isoleren het dak op het moment dat dit is versleten (over ca. 8 jaar). Dat laten ze bestaande dakbedekking liggen en doen ze er een extra laag overheen. Het isoleren van de kopgevels (de zijanten) wordt als optie meegenomen.
  2. **Ventilatie.** De besparing die gehaald kan worden gehaald – zo'n 30 tot 40% - is in sterkte mate afhankelijk van de ventilatie. Ze gaan kijken naar een proefopstelling van een Warmte terug win installatie. De warme lucht wordt daarbij naar buiten geblazen en de koude lucht die binnenkomt wordt hiermee weer opgewarmd. Er wordt onderzocht of dit past in de woningen, ook omdat hierbij het plafond in de hal zal moeten worden verlaagd.

3. **Veiligheid.** Op de begane grond willen ze de veiligheid verbeteren met **kleur**, met **licht** en met **doorzicht**. Met dit laatste zorg je ervoor dat als je voor de entree van de flat staat je altijd kunt zien wie er binnen staat. Dat geeft een veiliger gevoel.
  4. **Onderhoud.** Er is wat onderhoud uitgesteld, waaronder schilderwerk. Installaties worden gekeurd en hang en sluitwerk wordt vernieuwd.
  5. **Aardgasvrij.** Het aardgasvrij maken wordt gekoppeld aan wanneer dingen versleten zijn. De cv-ketels zijn aan vervanging toe tussen 2023 en 2025. Tot een jaar voor die datum wordt een besluit genomen over welke warmtebron het meest gewenst is. Niet alleen verwarming maar ook tapwater en elektrisch koken. Ook koeling speelt een grote rol. Aardgasvrij is dus gekoppeld aan einde levensduur van de ketel. Niet alles wordt in één keer gedaan maar met ze gaan doen kan 60 – 70% van de grootste besparing en grootste comfortverbetering worden gerealiseerd.
- Anneke: Deze aanpak klinkt heel erg logisch. We hebben het vooral over aardgasvrij gehad maar het lijkt wel alsof isoleren op de 2<sup>e</sup> plaats komt. Bij de aanpak van de Alliantie komt dit op de eerste plaats en dat klinkt logischer. Jurgen: je doet eerst de jas en het hart. Je moet bovendien sparen voor dat isoleren want het is duur. Soms heb je die keuze niet maar dat is wel het meest logische.
  - Anneke: Als we dat allemaal voor 2030 voor elkaar moeten krijgen, hoe gaan we daarvoor dan sparen? Art: het is goed om te weten dat je als bewoner niet hoeft mee te betalen wanneer er bijvoorbeeld een warmtenet in de wijk wordt aangelegd. Wel moet je betalen voor de aanpassingen die in je woning moeten worden gedaan om hierop aan te sluiten.
  - Eva: Er is door De Alliantie een redelijk tijdsplan uitgezet tot 2023. Doet de gemeente hier moeilijk over of zou je dat nog kunnen rekken? Dan zouden de kopers hierop mee kunnen liften zodat ze meer tijd hebben om te sparen. Gonnie: wij van de spinnekop zijn ook voor uitstel want anders krijgen we dit niet in 2023 gerealiseerd.
  - Claudia: het verbaast me dat het ons niets zou gaan kosten. Hoe zit dat?  
Jurgen: jullie hebben dezelfde vragen als huurders. Er zijn die zaken die belangrijk zijn om te weten:
    1. **BAK of Basis Aansluitkosten.** Dat zijn de eenmalige kosten om aan te sluiten op bijvoorbeeld een warmtenet.
    2. **Vastrecht.** Dat zijn de maandelijkse kosten die je betaalt voor het gebruik van het netwerk.
    3. **Gebruik.** Dat gaat bij een warmtenet om kubieke meters (zoals gas) of Wattuur / Wh (elektriciteit) maar om Gigajoules.
 Bewoners willen met name weten wat deze laatste 2 worden. Het gaat niet alleen over geld maar ook over comfort. Comfort na de bouw en ook over het comfort tijdens de verbouwing die nodig is. Want er zijn oplossingen waarbij je een paar weken je woning uit moet maar ook oplossingen waarbij het in 4 dagen wordt gedaan. Dit zijn de zaken die voor bewoners het belangrijkste zijn.
  - Claudia: maar bij een warmtenet ontstaat er een monopolie. Als de gemeente de kosten omhoog gooit dan kunnen we geen kant op. Dat staat mij tegen.
  - Gonnie: dat warmtenet is nog niet definitief. Er wordt gekeken naar meerdere oplossingen. Er zijn echter een aantal 'no regret' maatregelen die je al wel kunt nemen zonder dat je weet welke warmteoplossing het straks gaat worden. Daarna ga pas stappen nemen om te bepalen hoe je aardgasvrij moet gaan.
  - Melanie: ik had n.a.v. de vorige vergadering juist het idee dat we wat betreft aardgasvrij niet heel veel keuze meer hadden. Jurgen: in de Transitievisie warmte staat inderdaad een 'voorkeursalternatief'. Dat betekent dat als je daarvoor kiest, dat je subsidie krijgt van de gemeente. We hebben ook andere dingen onderzocht zoals WKO (Warmte/Koude-opslag), alternatieve gasvormen. Als je echter niet voor het voorkeursalternatief kiest, krijg je die subsidie niet.
  - Melanie: als we over 3 jaar ontdekken dat een andere oplossing de laagste maatschappelijke kosten heeft, betekent dit dat we dan alles opnieuw moeten doen? Art: nee, want er zijn zoals Gonnie zei no-regret maatregelen die ongeacht de warmteoplossing die gekozen wordt, genomen kunnen worden. En dus die bij alle scenario's nodig zijn.

- Jurgen: wij nemen dat besluit voor de definitieve keuze in 2022, maar bereiden dat besluit wel voor. We onderzoeken dus nu ook alternatieve gasvormen. Onze aanpak is dan ook zo we de gebouwen zo aanpassen dat elke warmtebron nog kan worden gekoppeld. Dat elk hart past er dan nog in.
- Melanie: als het om een warmtenet gaat, hebben we dan echt maar 1 leverancier waar we dan aan vastzitten? Oscar: dat is eigenlijk zoals het ook 20 jaar geleden was. Toen hadden we ook maar één leverancier per wijk of regio. Het is nog niet zo lang dat je uit meerdere leveranciers kunt kiezen.
- Melanie: maar wat als deze ene leverancier de kosten verhoogt? Oscar: dan zouden we hier misschien vooraf afspraken over moeten maken, zwart op wit, dat dit niet gaat gebeuren. Dus dat we bijvoorbeeld samen met de Alliantie en Eigen Haard optrekken er ervoor zorgen dat dit bijvoorbeeld de eerst komende 20 jaar niet zal worden verhoogd. Zodat je een garantie hebt.
- Art: stijgende kosten, bijvoorbeeld omdat er geld geleend moet worden of omdat de maandlasten misschien stijgen is ook voor huurders niet acceptabel. Hoe doet de Alliantie dit? Jurgen: iemand betaalt de rekening: huureigenaar of huurder. Het is goed om een lijst te maken met alle vragen die er zijn en dit vast te stellen. En deze er weer ieder overleg bij te halen zodat je kunt proberen ze af te vinken. Het is supercomplex. We hebben met onze huurders al 6 bijeenkomsten gehad met o.a. gastcolleges en ook excursies (in Zaanstad).
- Jurgen: de besparing per woning hangt ook erg af van het huidige gebruik. Ons maatregelenpakket hebben we door laten rekenen en komt uit op een gemiddelde besparing per maand per woning van 25 tot 22 euro. Voor iemand die weinig gebruikt is dat 15 euro per maand. Voor iemand die veel gebruikt 30 euro per maand.
- Melanie: wij hebben iemand laten komen in onze flat en die heeft ook een rapport opgesteld met de besparingsmogelijkheden. Daar moeten we dan misschien wel 10 jaar voor sparen. Degene die dat deed zei ook dat het misschien wel 5 jaar kan duren voordat het allemaal gerealiseerd. Jurgen: vandaar ook dat je ons plan hoorde dat wij ook niet alles in één keer doen anders zouden wij als woningcorporatie failliet gaan. Wij hebben het plan wat kleiner gemaakt en voor ons geldt daarom ook dat we eerst doen wat het meeste effect heeft.
- Melanie: om dit te realiseren moeten we misschien wel 10 jaar sparen. Dat betekent hogere service kosten en daar moet eerst akkoord op worden gegeven. Jurgen: bij ons onze huurders is dat ook zo want 70% moet akkoord gaan. Het is voor jullie goed om te weten dat wij hiervoor de huur verhogen en dat dit tussen de 70 en 100% van de gerealiseerde besparing is. Dat is ons beleid. Daarom is het belangrijk dat de mensen het besparingspotentieel weten. Dan kun je een woonlastencalculatie maken waarin deze besparing zichtbaar kan worden gemaakt. Daarmee bespaar je je investering terug.
- Melanie: vandaar dat ik me zorgen maak over de leverancier (van de warmte). Als deze de prijs verhoogt dan heb ik dezelfde of hogere maandlasten maar moet ik misschien nog wel een investering terug betalen. Martin: Er is inderdaad een levendige discussie over dat de leverancier van de stadswarmte een monopolist is. Er is wel een beetje controle van de overheid maar we kunnen inderdaad niet voorspellen of er over 10 jaar meerdere leveranciers zijn. Art: we moeten dit inderdaad een belangrijk punt dat we mee moeten nemen in het buurtplan als zijnde een risico.
- Melanie: ik zou graag een overzicht willen hebben van de verschillende mogelijkheden en de kosten. Art: Is er al één uitgezocht. Jurgen is bezig om ook te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van biogas en synthetisch gas en is misschien wel bereid om ook hier de uitkomsten van te delen.
- Eva: Hoever zijn ze hierin de Citydeal? Ook de huurders zijn tegen een monopolie. Kunnen we dit monopolie tegenhouden? We zitten hier nog niet aan tafel?
- Claudia: Het is belangrijk dat we antwoorden op deze vragen krijgen voordat we met de rest van de bewoners kunnen communiceren. Art: het is wel heel belangrijk dat we nu al de mensen vertellen waar we mee bezig zijn. Als we dit aan het einde van de rit doen dan voelen mensen zich niet betrokken.
- Jurgen: ik herken dit heel erg. In de communicatie naar de bewoners vertellen wij heel duidelijk wat we al weten maar ook welke vragen we nog moeten beantwoorden. Het is heel ingewikkeld. Eva: als je ze niet meeneemt in de discussie dan krijg je vroeg of laat tegenstand. Daarom is het belangrijk

dat we – positief of negatief – communiceren. Spreekuur is belangrijk want dan geef je de mensen de gelegenheid om mee te praten. Alleen zo krijg je mensen mee.

- Femke: Werken jullie samen met Eigen Haard? Jurgen: Stellingwegflat bij het winkelcentrum die gaan ze helemaal renoveren. Die bereiden ze helemaal voor op aardgasvrij maar er komt nog wel een gasketel in. Als het zover is, kunnen ze deze direct aan een nieuwe warmtebron koppelen. De andere flats (2 100% eigendom, 2 samen met VvE's) die ze in volledig bezit hebben daar gaan ze pas over 10 jaar mee aan de slag. Ze kijken echter wel met ons mee. Mocht het zo zijn dat wij als Alliantie om op te schalen of kosten te verlagen meer woningen nodig hebben, dan gaan we uiteraard opnieuw met ze in gesprek. Want als zij die jas niet aanpakken dan kun je wel een andere warmtebron aansluiten maar die warmte waait gewoon weer weg.
- Jurgen: Het kan een idee zijn om bepaalde zaken echt in stapjes te doen. Ik heb bijvoorbeeld begrepen dat het isoleren van de panelen onder de ramen bij de verwarming al ontzettend veel scheelt. Ik zou in overleg met onze aannemers wat kunnen zeggen over wat er allemaal technisch mogelijk is en wat de kosten zijn. Daar hebben we een rapport van. We hebben ook all electric laten onderzoeken. WKO. Ik heb daar tabellen van die ik best een keer wil laten zien. Dat doen we dan een keer live want we hebben met onze bewoners ook twee collegelessen aan gewijd.
- Gonnie: Jij hebt het over schaalvergroting. Mensen moeten zich realiseren dat meedoen een stem geeft en ook de kracht om bijvoorbeeld niet van 1 leverancier afhankelijk te zijn. Ik denk dat het wel lang gaat duren. Oscar: liever lang en traag en zoveel mogelijk mensen meekrijgen dan langzaam en mensen tegen je in het harnas krijgen. Femke: klein beginnen.
- Jurgen: Wat voor mensen belangrijk is 1. De portemonnee (wat het kost), 2. Het comfort en pas als laatste 3. Het milieu. In die volgorde. Het is echt belangrijk voor mensen om te weten op welke manier ze erop vooruit gaan.
- Eva: gaan jullie een modelwoning maken? Jurgen: Ja, en jullie kunnen ook komen kijken.
- Martin: Het is belangrijk dat we als VvE een schatting maken van de kosten.
- Brenda: volgens Segon 50 tot 60k per woning. Dat zou dan ongeveer 150 euro per maand zijn. Met een besparing van 30 euro per maand komen we niet uit en hebben we misschien pas over 50 jaar afgelost. Melanie: en dan valt het gebouw dan misschien wel uit elkaar.
- Jurgen: Wij komen met het hele maatregelenpakket uit op tussen de 60 en 80 duizend euro per woning. Dat is 5 miljoen per gebouw. Een deel wordt betaald via onderhoud en een deel van comfortverbetering. Voor dat laatste deel vragen we een huurverhoging.
- Jurgen: bij de andere warmteoplossingen zoals WKO ga je naar een lage temperatuurverwarming. Hiervoor moet de jas van het gebouw nog dikker worden. Dan worden de kosten zo 100 duizend euro per woning en daarom is deze optie afgeschoten door ons bestuur. Melanie: het warmtenet zou daarom het goedkoopst zijn omdat je die hoge temperatuur houdt.
- Oscar: We zouden dus moeten uitrekenen wat de kosten opbrengsten zijn wanneer je een ander alternatief kiest en daarbij de subsidie van de gemeente laat schieten.
- Breda: Wij hebben de kosten om te investeren, de gemeente moet de kosten van die BAK doen. Claudia: de kosten van het laatste stukje is 6000 per woning. Melanie: als je voor hoge temperatuur warmte gaat, hoef je minder aan te passen in je woning en kun je je misschien wel je huidige radiatoren behouden. Bij lage temperatuur zijn de kosten veel hoger. Eigenlijk wil je weten wat de opties zijn voor hoge temperatuur. Misschien zijn er naast het warmtenet andere oplossingen.
- Art: de kosten moeten heel helder zijn. Jurgen: nog eenmaal: het gaat om de **Basis Aansluitkosten (BAK)** die je eenmaal betaalt en die bij ons tussen de 6 en 8 duizend per woning zijn. Daarna heb je je maandelijks het **Vastrecht** en je **Verbruik (gigajoule)**. Dat zijn de 3 kosten. Voor die eerste krijg je subsidie wanneer je voor de door de gemeente voorgestelde oplossing kiest, in dit geval het warmtenet.
- Martin: is het dan niet mogelijk om bij de gemeente de kosten voor deze aansluiting neer te leggen in plaats van dat we een stukje subsidie krijgen? We hebben er niet om gevraagd. Jurgen: wij hebben 22000 woningen en bouwen er 700 per jaar hebben deze discussie ook. Wat wij doen in de berekening is ervan uitgaan dat wanneer je een cv-ketel hebt, je deze eenmaal in de 20 jaar moet

vervangen. De kosten hiervoor trekken wij af van de stadswarmte. Dan is er een flink verschil want een ketel kost 2k en een aansluiting op het warmtenet misschien wel 6k. Die subsidie moet dat verschil dan overbruggen. Het is dan ook heel belangrijk dat jullie een goede berekening maken. Wat betekent het voor mijn BAK, Castrecht en Gigajouleprijs. En wat is mijn besparingspotentieel in combinatie met (eerste) eenvoudige besparende/isolerende maatregelen.

- Brenda: Wat is de Alliantie nou precies aan het onderzoeken? Jurgen: wij stellen het besluit uit en onderzoeken de opties. In principe hebben we alle oplossingen voor lage temperatuur afgeschoten omdat dan een hele dikke jas nodig is die heel duur is. Wij onderzoeken dus daarom ook of het niet mogelijk is om biogas of synthetisch gas te gebruiken. Dan kun je het hele gasnetwerk laten liggen. Dit netwerk is al deels vernieuwd. Voor de Molenwijk is misschien waterstof ook een mogelijkheid. Probleem is wel dat er nu te weinig biogas en waterstof is. Dit gaan wij nog uitzoeken.
- Brenda: hoe kijk je naar de kostenpost voor BAK? Jurgen: het is voor ons duurder dan een gasaansluiting met een cv-ketel en daarom hebben wij daar steeds discussie over. Er is nu iets als de Warmtemotor waarbij een deel van de kosten voor BAK verschoven wordt naar het Vastrecht. Daarmee wordt het de factuur voor de bewoner met verbruik en vastrecht hetzelfde als nu met gas. Het vastrecht bij een warmtenet is vaak hoger dan bij gas.
- Melanie: is het mogelijk dat je een keer wat vertelt over die andere opties? Jurgen: Ja, maar dat doe ik dan liever een keer live want dat is hartstikke ingewikkeld. Daar is ook een rapport van. Ik ben na 3 augustus een maandje vrij. Dit kan in het wijkkantoor en we hebben een ruimte. Ik zal checken of ik dat rapport kan delen.
- Eva: deze flats zijn 52 jaar oud. Die zijn lang niet zo goed te isoleren. Is dat een probleem. Jurgen: Nee, de Molenwijk is relatief goed.
- Oscar: Melanie maakt opmerking over het feit dat we met het warmtenet een monopolist krijgen. Niet alleen wij en de huurders maar ook vastgoedeigenaren van het winkelcentrum en zorgcentrum. Is het een idee om de koppen bij elkaar te steken om zekerheden te krijgen voor wat betreft de prijs.
- Eva: bij de Citydeal zitten 50 verschillende partijen aan tafel. Het lijkt erop dat Liander en Vattenfal de beste kaarten hebben. De overleggen gaan heel moeizaam. Ze proberen wel met elkaar een zo goed mogelijke prijs te krijgen. De huurders vinden het echt heel moeilijk om met 1 leverancier te maken te krijgen straks. Jurgen: wij als woningcorporaties huisvesten ook mensen met een lage portemonnee. Wie het levert maakt niet zoveel uit maar uiteindelijk mag het voor onze huurders niet duurder worden. Daar moeten we schouder aan schouder staan zodat we tegen de partijen die een aanbieding gaan doen. Niet alleen de prijs maar ook de afspraken voor de komende 10 jaar.
- Art: het is goed om te zien dat er veel gemeenschappelijke belangen zijn.
- Oscar: Ondanks dat nog heel veel niet duidelijk is, is het belangrijk dat zoveel mogelijk leden van de VvE's worden geïnformeerd. Zodat je kunt bespreken hoe je dit gaat doen en hoe je dit kunt voorbereiden.
- Brenda: je kunt dit niet sparen, je moet dit lenen.
- Oscar: dit zijn globaal de kosten.
  - kosten voor isolatie en ventilatie
  - kosten voor aansluiten en omzetten naar energiebron
  - kosten voor bijvoorbeeld nieuw gasstel.Een deel van die kosten – zoals fornuis – is voor jezelf maar een deel ook in VvE-verband. Daar kun je niet allemaal voor sparen. Maar nu al wel wat te sparen, kom je in een ruimer jasje te zitten.
- Brenda: Bij het model van Segon ga je een lening aan en daarin worden je servicekosten hoger maar je krijgt geld terug door lagere energiekosten. Zo ga je sparen. Dat gaat niet lukken want het staat niet in onze MJOP.
- Eva: is het een idee om iemand uit te nodigen die verstand heeft van subsidies? Art: op de gedeelde map staat al een overzicht van de subsidies en financieringsmogelijkheden. Daar is als een eerste stap voor gemaakt en als we iemand nodig hebben voor een toelichting, dan halen we die erbij.
- Oscar: als blijkt over 3, 4 maanden dat het financieel niet haalbaar is, dan moeten we met dat plaatje naar de wethouder.

Tot zover, iedereen erg bedankt voor haar of zijn bijdrage.

Art den Boer

[art@buurkracht.nl](mailto:art@buurkracht.nl)

06 16 144 908