

Verslag en besluitenlijst

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

Woensdag 29 juli, online via Zoom

Teambijeenkomst

Aanwezig ca het meedenkteam, waaronder.

Claudia, Eva (Bergmolen), Martin (Stanerdmolen), Oscar (Spinnekop), Sandra (Bergmolen), Samir (Bergmolen), Nadinha (Torenmolen), Femke & Robert (Bergmolen), Gonnie (Spinnekop).

Introductie

- Art geeft een terugblik op de twee eerdere bijeenkomsten van 24 juni (meedenkteam) en 1 juli voor de hele buurt.
- Art legt nogmaals uit dat er een gezamenlijk een buurtplan wordt gemaakt voor VvE's/woningeigenaren. Hierin wat er zoal is uitgezocht, welke stappen er gemaakt moeten worden richting aardgasvrij en of dit überhaupt haalbaar is. Een plan waar alle VvE's al of niet mee verder kunnen. We hebben een template en het is de bedoeling dat we de komende periode dit gaan invullen.

1. Terugblik: Aanpak de Alliantie / Jurgen Klaassen (24 juni)

- **5 Puntenplan voor 100% bezit: Isoleren, Ventileren, Veiligheid, Onderhoud en Aardgasvrij** - > "eerst jas, dan het hart"
- Aardgasvrij gekoppeld aan vervangingsmomenten, **pas tussen 2023 en 2025 beslissing over warmte alternatief**
- **Belangrijkste kosten alternatief aardgas** (naast isolatie en aanpassing apparatuur)
 1. Basis Aansluitkosten (BAK)
 2. Vastrecht
 3. Verbruik
- Net als woningeigenaren hebben huurders zorgen/vragen over:
 1. maandlasten
 2. monopolist bij warmtenet (geen keuze)
 3. of andere alternatieven niet 'beter zijn'
 - > onderzoek naar bio/synthetisch gas
 - > geen onderzoek naar andere alternatieven (want hogere kosten)
- **4. Extra knelpunt woningeigenaren: financiering en terugverdientijd.**
 - Verwachte besparing maatregelen de Alliantie: **gemiddeld 22 – 25 euro p/m per flat**
 - Verbeteringen worden op vervangingsmomenten uitgevoerd
 - Vanwege 'comfortverbetering' wordt huur verhoogd
 - Subsidie voor stadswarmte zou gelijk moeten zijn aan: kosten aansluiting – cv-ketel
 - Flats Molenwijk zijn constructief relatief goed

Adviezen van de Alliantie

- Neem bewoners vanaf beging mee in discussie, ook al heb je nog geen antwoorden (1. portemonnee, 2. comfort, 3. milieu)
- Maak een lijst met de belangrijkste vragen
- **Op gemeenschappelijke punten is bereidheid om samen te werken**
 - - technische presentatie alternatieven en oplossingen
 - - er komt een modelwoning
 - - overige, waaronder ook verlagen kosten, aanpassen woning, etc.
- Je kunt ook beginnen met 'laaghangend fruit' en kleine stappen maken

1. Overige uitkomsten/vragen bijeenkomsten

- Eigen Haard maakt Stellingwegflat 'aardgasvrij ready' maar doet voorlopig niks met het andere 100% bezit
 - Er is nog veel onduidelijk over de kosten per woning en maandlasten
 - de Alliantie: 60 – 80k per woning
 - Segon: 50 – 60k per woning
 - Beschikbare subsidies en financiering moet verder in kaart worden gebracht
 - Is het mogelijk om afspraken te maken over tarieven 'warmte' of toelaten meerdere partijen op warmtenet?
 - Is het een optie om één en ander uit te stellen?
-
- Robert: er is een rapport uitgekomen van Aedes. Daarin is onderzocht of de plannen van de woningcorporaties voor wat betreft verduurzamen en aardgasvrij wel haalbaar zijn. Uit het onderzoek blijkt dat dit moment niet mogelijk is omdat de corporaties er het geld niet voor hebben.

Citaat: *“Het onderzoek wijst ook uit dat investeringen in het verduurzamen van de huidige woningen voor corporaties volledig onrendabel zijn. Corporaties kunnen daarom met geen mogelijkheid de verduurzamingsopgave van het kabinet realiseren. Dit geldt voor zowel voor de isolatie van woningen als de energietransitie waarbij de aardgasaansluitingen worden vervangen. Er moet ook hiervoor extra geld bij het Rijk worden vrijgemaakt zodat corporaties in hoog tempo hun woningen kunnen verduurzamen. Ook hier geldt dat het verstandig is als het kabinet juist tijdens een recessie een impuls geeft.*

Robert: Ik denk dat een bedrag van 60 tot 80 duizend in tien jaar (ook nodig om de subsidie te krijgen) een onacceptabel hoog bedrag is en dat niet op te brengen. De corporaties kunnen dat ook niet betalen. De woningbouwvereniging zijn goed georganiseerd en kloppen bij het rijk aan voor geld dat ze waarschijnlijk wel zullen krijgen. Wij als eigenaren worden er een beetje ingesluisd. Als wij ons niet gaan organiseren zullen wij straks de hoofdprijs betalen terwijl de woningcorporaties met subsidies over de streep worden gehaald.

- Eva: deze prijzen en tarieven worden in Amsterdam besproken in de City Deal. Daar zitten ook clubs die er namens kopers zitten. Wat betreft het geld voor de corporaties: daar zijn we al meer dan een jaar mee bezig. In de vorige recessie werd de verhuurdersheffing ingesteld waardoor nu Eigen Haard in Amsterdam 50 miljoen moet afdragen. Dat is geld dat eigenlijk in de gebouwen zou moeten worden gestopt. Een aantal corporaties in Amsterdam heeft nu te weinig geld.
- Robert: Dat staat ook in het artikel en dat gaat ook gebeuren. We hebben alleen geen garantie dat de corporaties dat geld gaan delen met de eigenaren.
- Eva: de coporaties zijn ook eigenaar. Het is goed om de samenwerking aan te gaan. Eigen Haard renoveert al woningen in de wijk leeg komen, bijvoorbeeld wanneer iemand overlijdt.

Is het een idee als **Martin eens informeert bij Frank wat ze al bij deze woningen doen?** Het zou wel netjes zijn als ze dit zouden delen met de VvE.

- Art: er zijn ook constructies waarbij gespikkeld bezit (dus flats met kopers en huurders) helemaal gerenoveerd worden door de woningcorporatie en dat de kopers met de woningcorporatie afrekenen. Ze lenen dan bij woningcorporatie en zouden ze ook kunnen profiteren van de gunstige voorwaarden die de corporaties krijgen.
- Robert: ik denk niet dat de corporaties dat uit eigen beweging doen. We moeten ze onder druk. Tijdens de laatste VvE-vergadering in de bergmolen is dit ook niet aangestipt. Wij moeten ons eigenaren beter organiseren. We zijn met 250 eigenaren en als we ons niet in een groter verband aandienen bij de gemeente of de woningcorporaties, dan wordt er voor ons gestemd.
- Eva: de corporaties nemen zelf geen initiatief. VvE Belang zit wel aan tafel. Neem daar een keer contact mee op.
- Robert: Wij zouden moeten samenwerken en duidelijk maken dat we het zonder extra geld niet gaan redden. Of we moeten duidelijk maken dat we het niet gaan redden voor 2030 maar er bijvoorbeeld 2040 van maken.
- Claudia: De reden waarom wij vanuit de Tjasker zeggen dat we minimaal 15 jaar wachten voordat we van het gas gaan heeft te maken met dat we het rookgasafvoerkanaal moeten vervangen. Wij hebben aan de gemeente gevraagd: kunnen we volgend jaar van het gas af of niet? Dat was te snel. Vanwege een koolmonoxidevergiftiging in de flat heeft het haast. En dat is voor ons de reden om te zeggen dat als we deze investering doen we niet binnen een paar jaar van het gas af gaan. We wachten 15 jaar want dat kanaal gaat zeker zo lang wil. We moeten niet willen dat we pilot zijn.
- Eva: Wat als we een brief schrijven namens de VvE's aan de gemeente?
- Art: Dat is op zich een goed idee maar dan moet je wel de cijfers beter op orde hebben.
- Oscar: Ik ben daarmee bezig. Als je een punt wilt maken, dan moet je beter je boeltje op orde maken. Die 60 tot 80k per woning is alleen isoleren en ventileren en nog niet de koppeling aan een andere warmtebron. We moeten ons beter organiseren.
- Robert: Femke en ik hebben een brief geschreven aan de 22 eigenaren van de Bergmolen. Van 17 mensen hebben we helemaal niets gehoord. Ik maak me zorgen.
- Claudia: Gemiddeld kost het mij drie uur om langs de deuren te gaan voor de ALV. Aanbellen en uitleggen werkt het best. Mensen willen wel goed doen voor het milieu en van het gas af totdat ze horen wat het gaat kosten. Het is belangrijk om alle kopers een brief te sturen, dat zou bij Art vandaan kunnen komen.
- Robert: ik ga bij iedereen aanbellen en ik zou willen voorstellen dat iedereen dat ook bij zijn of haar flat gaat doen. Art: wil je het rapport van Aedes willen delen? En ook jouw brief?
- Robert: Als we een plan willen ontwikkelen, dan zullen we echt veel meer draagvlak creëren.
- Samir: ik ga graag met je mee langs de deur. Ik was voorstander maar ben wel geschrokken van je brief.
- Sandra: Jurgen Klaassen heeft 60 tot 80k genoemd. Is het niet handig als Jurgen een specificatie geeft zodat we dat naast een MJOP kunnen leggen? We hebben al best wel wat dingen staan die al gedaan moeten worden. Een stukje isolatie hebben we echter niet meegenomen. Dan kunnen we ook zien of we bepaalde zaken eerder of later kunnen doen.
- Art: het rapport van de Alliantie hebben we nog niet. Het rapport van Segon nog niet klaar.
- Gonnie: De Alliantie zit bij ons in de VvE. Er zou een duurzaam MJOP moeten worden ontwikkeld met alle kosten die eraan zitten te komen. De bedragen laten je schrikken maar je moet naar een MJOP waarin je precies kunt zien wanneer je wat zou moeten doen. Van het

gas af kan alleen met de hele Molenwijk. We zouden bij de Alliantie moeten vragen wie het duurzame MJOP voor ons zou kunnen uitrekenen.

- Claudia: het is een aparte organisatie die ze inschakelen. Wij moeten ons dak vervangen en dat gaat dan van 7 naar 15 centimeter. Dat staat al in de MJOP maar is waarschijnlijk niet zo verduurzaamd als je zou willen hebben. Isoleren van de boxen staat er bijvoorbeeld ook niet in. Wij zitten al heel lang te wachten op het duurzame MJOP. Brenda en ik zijn bij ze op kantoor geweest. Het is een lastig verhaal.
- Robert: We maken het heel gecompliceerd. Misschien moeten we er vanuit gaan van wat we kunnen betalen. Als we alle eigenaren langs gaan en dan een bedrag weten, bijvoorbeeld 40k per appartement voor de komende 10 jaar, dan kunnen we daarmee naar de woningcorporaties en de gemeente en duidelijk maken dat hun bedragen niet realistisch zijn. Als we niks extra's krijgen, dan moeten het misschien over een langere periode gaan doen.
- Art: dan is het wel belangrijk om te weten wat je wel voor die 40k kunt doen. Robert: maar dan ben je misschien wel weer een jaar verder.
- Als we met de mensen van 7 flats en gebundeld naar de Alliantie gaan en Eigen Haard en eventueel de gemeente en aangeven dat we het niet kunnen betalen. Dan maken we duidelijk dat we meer geld nodig hebben of anders gaat het langer duren.
- Sandra: dan moeten we wel een goed beeld hebben van de kosten. We hebben nu niet in het MJOP zitten hoe we op label B komen.

2. Werkgroepen

- Art legt uit dat er 3 werkgroepen komen: Communicatie , Technisch en Financieel.
 - **Communicatie:** *Communicatie met betrokken partijen verbeteren en meer bewoners betrekken*
 - Art, Samir, Gonnie, Femke & Robert
 - **Technisch:** *No regret maatregelen, warmteoplossingen en technische oplossingen gebouwen onderzoeken*
 - Art, Brenda, Clauda
 - Aparte werkgroep voor MJOP
 - **Financieel:** *Kosten mogelijke warmteoplossingen en financiering/ subsidies onderzoeken*
 - Art, Oscar,
- Claudia: het is belangrijk dat er een aparte werkgroep komt voor MJOP. Vanuit de VvE's moet er druk komen naar beheer. Dat zal per molen moeten gebeuren. Het is goed om dat in beeld te brengen.
- Gonnie: Segon pretendeert dit allemaal te weten. Art: ik ga er achteraan.
- Robert: Als er overal VvE-besturen zijn dan moeten we van elke flat een afgevaardigde in de communicatiegroep hebben.
- Oscar: dat geldt ook voor de andere werkgroepen. Laten we proberen om ook voor de andere groepen mensen vinden van alle VvE's. We moeten echt aanbellen.
- Femke: is mobiele keukentafel een idee? Dat je ergens per flat gaat staan?
- Claudia: is het een idee als we mailadressen met elkaar delen?
- Q. Zijn er tekeningen van de flats? Sandra: Die zijn er. Ze ook op te vragen bij Gerard van de Berg (nummer 70). Die zit ook in de Huurderscommissie.

3. Planning

- Vergaderdata voor komende periode

- Woensdag 12 augustus (Overleg met teams)
 - Woensdag 19 augustus (fysiek)
 - Woensdag 16 september
 - Woensdag 30 september (fysiek)
 - Woensdag 14 oktober (Buurtbijeenkomst)
 - Woensdag 28 oktober (fysiek)
-
- Overige activiteiten Meedenkteam
 - Afspraak met Jurgen Klaassen inzake techniek alternatieven en aanpak
 - Bezoek aan voorbeeldflat/woning
 - Overleg met subsidie-expert
 - Buurtbijeenkomsten, braderie, etc.?

4. Overige punten

- Oscar: het gaat om 2 onderzoeken:
 - isoleren ventileren
 - van het gas afHet is belangrijk voor alle werkgroepen om te onthouden