



“Verduurzamen doe je met elkaar”

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

Onderzoek op verzoek van de gemeente Amsterdam
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid, Programma Amsterdam Klimaatneutraal 2050
30 september 2019

Uitgevoerd door Marinus Knulst (1949) met assistentie van Kim Franssen en Margriet Blanken

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Het onderzoek.....	3
2. Verduurzamen in de woningbouw.....	4
3. De Amsterdamse woningvoorraad.....	5
4. De betrokken partijen.....	6
4.1 De bewoners.....	6
4.2 De corporaties.....	7
4.3 De gemeente Amsterdam.....	9
4.4 De vereniging van eigenaren.....	9
4.5 Gemengde VvE's.....	11
4.6 De tegenstanders.....	12
5. Analyse.....	13
5.1 Beperkt of rigoureuus verduurzamen?.....	13
5.2 Belemmeringen.....	13
6. Conclusies.....	15
7. Aanbevelingen: twee sporen.....	16
7.1 Spoor 1: belemmeringen wegnemen.....	16
7.2 Spoor 2: zonnepanelen voortrekken.....	22

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Gemengde verenigingen van eigenaren (VvE's) blijven ver achter met verduurzamen. Dit onderzoek benoemt een aantal belemmeringen en geeft aanbevelingen voor verbetering. Aansluitend wordt ingegaan op de mogelijkheid om in eerste instantie alleen zonnepanelen te installeren als tussenstap.

Aanleiding voor dit onderzoek was het toenemende aantal Amsterdammers die vastlopen bij het verduurzamen van hun gemengde VvE en aankloppen bij de gemeente. Het onderzoek is gestart in opdracht van het Programma Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

1.2 Het onderzoek

De basis voor dit onderzoek waren de ervaringen met de “eigen” gemengde VvE Blok 35 op IJburg (bouwjaar 2004) waar het, stap voor stap, is gelukt om extra te verduurzamen: groen, Sedumdaken, laadpalen, LED-verlichting en zonnepanelen. Voor dit onderzoek is gesproken met “koplopers”, met vertegenwoordigers van Amsterdamse woningcorporaties, met ambtenaren, met “vastgelopen” VvE's, met adviseurs, met financiële planners, met VvE-beheerders en met energiecoöperaties.

Marinus Knulst is Stadmaker en heeft 35 jaar ervaring in de Amsterdamse woningbouw. Hij heeft een uitgebreid netwerk, kent alle ins en outs van de de Amsterdamse Verenigingen van Eigenaren en is naast adviseur en bestuurslid van Energiecoöperatie Zuiderlicht UA, ook voorzitter van Stichting Natuurlijk IJburg voor een groener, socialer en duurzamer IJburg.

2. Verduurzamen in de woningbouw

Verduurzamen in de woningbouw kent twee categorieën, (1) de energiezuinige moderne nieuwbouw en (2) het verbeteren van bestaande woningen. Over die laatste categorie gaat dit rapport. Van meer energiezuinige nieuwbouw worden bestaande woningen namelijk niet beter. En bestaande woningen zijn nu eenmaal aanmerkelijk minder duurzaam dan de huidige nieuwbouw. Bestaande woningen moeten ook worden aangepakt.

Tweederde van de woningen in het jaar 2050 staat er nu al en de meeste daarvan dateren nog uit de vorige eeuw. Tot 1975 werd er nog amper geïsoleerd, in de jaren daarna telkens een klein beetje meer. In 2015 (epc 0.4) werd er drie tot vier keer beter geïsoleerd dan in 1995 (epc 1.4). De nieuwbouw van vandaag is bijna energieneutraal (epc 0.1). Bij verduurzamen gaat het, naast minder energieverbruik, ook over de omschakeling (de transitie) van fossiel naar hernieuwbaar en van centraal opgewekt (grootschalig industrieel) naar decentraal opgewekt (kleinschalig en dicht bij de woning).

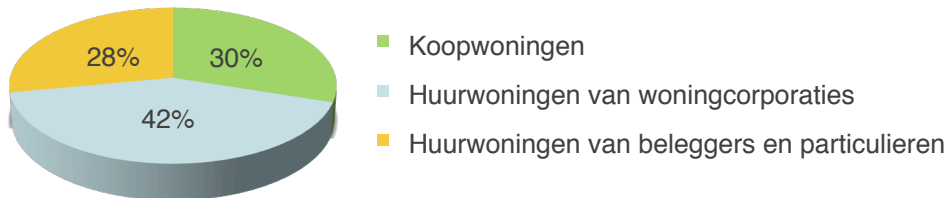
In een vrijstaande woning gaat verduurzamen makkelijker dan in een rijtjeshuis. In een huurhuis moeten de huurder en de eigenaar het altijd met elkaar eens worden. Bij gestapelde woningen ligt verduurzamen weer ingewikkelder dan bij laagbouw, zowel technisch en organisatorisch als financieel. Ieder voor zich is bij flatgebouwen gewoon geen optie. De meeste maatregelen bij flatgebouwen spelen op en aan het gebouw, tussen de woningen onderling en bij de gemeenschappelijke binnenkant.

Bij een vereniging van eigenaren zijn de eigenaren samen eigenaar van het gebouw (de constructie, de buitenkant en de gemeenschappelijke binnenkant) en hebben de individuele eigenaren, “de appartementsgerechtigden”, ieder voor zich alleen zeggenschap over de binnenkant van hun eigen appartement, van hun eigen woning (of woningen). Gemengde VvE's hebben, als gevolg van deze ordening, meer moeite met verduurzamen dan “gewone” flatgebouwen met enkel huurwoningen of enkel koopwoningen.

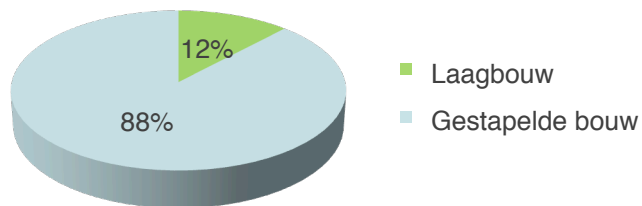
3. De Amsterdamse woningvoorraad

Amsterdam telt op dit moment rond 435.000 woningen voor ongeveer 850.000 inwoners.

De verdeling is als volgt:



Van deze 435.000 woningen is:



En de 88% gestapelde bouw is onderverdeeld in:



“Verduurzamen doe je met elkaar”
Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

4. De betrokken partijen

4.1 De bewoners

Steeds meer Amsterdammers willen hun woning en hun woonomgeving verduurzamen. Dat geldt ook voor bewoners van gemengde VvE's. De motieven om te verduurzamen zijn divers. Voor de een is het tijdverdrijf, voor de ander (soms) een obsessie. Bij de een draait het om geld bij de ander om "Parijs" of de "Footprint". Voor velen gelden beide motieven in meer of mindere mate.

De een regelt alles graag alleen, anderen het liefst samen. De een "weet" al precies hoe het moet en anderen ontdekken het graag. De een "weet" precies wie (welke andere of anderen) de dwarsliggers zijn, een ander wil eerst begrijpen waarom het niet lukt. Geduld tegenover haast. Er zijn korte en lange lontjes.

Er zijn bewoners met amper geld en anderen hebben wat te besteden. Sommigen hebben wel iets over voor duurzaamheid, anderen niet. De een wil er financieel beter van worden. Voor de ander is een financieel voordeel geen doel op zich. De een heeft interesse in techniek en innovatie en de ander juist helemaal niet. De een ziet vooral beren op de weg, de ander vindt het allemaal wel mooi.

En al deze mensen wonen door elkaar en met elkaar samen in een wooncomplex van een VvE en zitten allemaal in hetzelfde schuitje. Helaas (of gelukkig) kan verduurzamen alleen samen. Dat vergt veel overleg, tact, onderling respect, begrip en veel geduld. Bewoners die willen verduurzamen weten elkaar te vinden en gaan op zoek naar burens die misschien ook wel willen. Op veel plaatsen ontstaan werkgroepen, commissies en soms zelfs actieve community's.

Eigenaar-bewoners hebben meestal wel enig "zicht" op hun positie (met rechten en plichten) als "appartementsgerechtigde mede-eigenaar" van het complex. De kennis van wetten, algemene bepalingen, splitsingsakte en huishoudelijk reglement schiet vaak nog wel tekort. Huurders hebben in de regel alleen met hun verhuurder te maken. Voor veel huurders is de VvE een vaag vehikel waar ze alleen indirect via de woningcorporatie mee te maken hebben en dat vaak als stoorzender wordt ervaren.

Huurders en eigenaar-bewoners verwachten dikwijls veel van "hun" corporatie en van "de" overheid, dat "zij" weten hoe het moet, de regie nemen en over de brug komen met geld, liefst "gratis" geld, met subsidie dus.

4.2 De corporaties

Veertig procent van alle Amsterdamse corporatie-huurwoningen zijn onderdeel van een gemengde VvE. Corporaties hebben alleen al daarom een groot belang bij en dragen ook een flinke verantwoordelijkheid voor het wel en wee van hun VvE's. Corporaties zijn op veel verschillende manieren en in diverse rollen betrokken:

- als de oorspronkelijke eigenaar van het hele complex
- als verkoper van de koopwoningen
- als verhuurder van de huurwoningen
- als professionele mede-eigenaar
- als dominant lid van de VvE
- vaak ook nog als VvE-beheerder
- soms als lid van het VvE-bestuur
- en als toegelaten instelling in het kader van de Woningwet 2015

Voor veel betrokkenen zijn deze verschillende rollen en dubbele petten van de corporatie erg verwarrend. Overigens handelen corporaties en corporatiemedewerkers hier en daar, meer dan twintig jaar na de eerste splitsingen, nog steeds alsof ze de eigenaar van het gemengde complex zijn, terwijl alleen de VvE eigenaar is. Dat is een hardnekkige misvatting.

Door de huidige lage rente en de waardestijging van de woningen, en ondanks de verhuurdersheffing, staan de Amsterdamse corporaties er financieel (door de bank genomen) iets beter voor dan een paar jaar geleden. Een aantal corporaties is er zelfs al aan toe om weer nieuw investeringsgeld aan te trekken, andere nog (lang) niet. Bijvoorbeeld omdat ze al aan hun, door de overheid afgegrensde, schulden-limiet zitten.

De oorzaken van deze verschillen zijn nog wel een onderzoek waard, ook al liggen ze vaak ver in het verleden. Financiële achterstanden die in decennia zijn opgelopen kunnen niet met een pennenstreek en ook niet binnen een paar jaar worden ingelopen.

De ene corporatie heeft per saldo meer ruimte om te investeren dan de andere en de onderlinge verschillen zijn erg groot. Geen enkele corporatie heeft voldoende geld om alles (nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming) voldoende en goed te doen, en zeker niet alles tegelijkertijd. Het grote geld zit muurvast in de stenen en staat niet op de bank. Corporaties plannen en rekenen daarom tientallen jaren vooruit.

Corporaties mogen sinds de nieuwe woningwet van 2015 ook veel minder dan voor die tijd: corporaties mogen alleen nog geld besteden aan de eigen sociale huurwoningen en daarnaast maar een minimaal bedrag aan leefbaarheid.

Alle corporaties maken voortdurend een afweging tussen **beschikbaarheid** (nieuwbouw: wat, waar en voor wie?), **betaalbaarheid** (niet overal de maximale huur) en **duurzaamheid**. De gemeente dringt vooral aan op meer nieuwbouw. Huurders letten meer op betaalbaarheid en kwaliteit. Duurzaamheid heeft, in weerwil van alle intenties, nog vaak een (te) lage prioriteit. Hoe meer corporatiegeld er wordt besteed aan nieuwbouw en betaalbaarheid des te minder geld er overblijft voor het verduurzamen van de bestaande huurwoningen. Dat geldt dus ook voor de gemengde VvE's.

Net als de overheid bij het geven van subsidies voor duurzaamheid, rekenen corporaties zelf uit waar, hoe en wanneer het wel beschikbare geld het beste kan worden besteed. En naast geld, speelt mee hoe betrokken de huurders zijn en hoe graag de huurders willen verduurzamen of dat ze juist aanhikken tegen de rompslomp en het kostenplaatje of zelfs dwars gaan liggen. Gemengde VvE's komen bij deze afwegingen zelden goed uit de bus: hoge kosten, weinig CO2 reductie, weinig voordeel voor de huurders en heel veel overleg met heel veel betrokkenen plus een onvoorspelbare afloop.

Omdat bewoners aandringen enerzijds en omdat de complexen al wat ouder zijn (en elk jaar nog weer ouder worden) anderzijds staan de gemengde complexen inmiddels op de agenda's van alle corporaties. Bij een aantal corporaties uit overtuiging, bij andere nog schoorvoetend. Soms ook ad-hoc omdat het moet, bijvoorbeeld wanneer de bij de verkoop gegarandeerde kwaliteit voor de eerste 25 jaar tegenvalt. De ene corporatie weet al (bijna) wat ze wil en de andere nog niet, of wil het nog niet weten.

Een duidelijk patroon is dat alle corporaties, net als bij het reguliere bezit, ook bij gemengde VvE's steeds meer een verband ontdekken tussen noodzakelijk onderhoud enerzijds en de beoogde verduurzaming anderzijds. Combineren van werkzaamheden is goedkoper, kost minder menskracht en geeft minder overlast dan iedere klus apart en alles na elkaar. Zonnepanelen leggen na het vernieuwen van de dakbedekking is slimmer dan vlak ervoor. Dakbedekking vernieuwen en dan later dikkere isolatie eronder is ook niet handig. En als de dakbedekking vervangen wordt, waarom dan niet meteen Sedum (a) er op in plaats van dakgrind? Glas vervangen tijdens een schilderbeurt is slimmer dan vooraf of achteraf, etcetera etcetera.

(a) Sedum isoleert, houdt regenwater langer vast en zorgt voor meer biodiversiteit

4.3 De gemeente Amsterdam

Amsterdam maakt op gezette tijden prestatieafspraken met de corporaties onder andere over duurzaamheid. In het actuele voorstel *“Amsterdam, stad voor iedereen”* van de gezamenlijke corporaties, voor de jaren 2020 tot 2023, krijgen onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad weinig prioriteit. Gemengde VvE's worden zelfs niet apart benoemd.

VvE's die willen verduurzamen kunnen voor advies wel terecht bij de gemeente. VvE's waarvan meer dan de helft van de woningen in het bezit is van een woningcorporatie worden doorverwezen naar de door de gemeente bekostigde Stichting !WOON. Alle andere VvE's komen in aanmerking voor een door de gemeente betaald advies van een aantal door de gemeente geselecteerde particuliere adviesbureaus.

Waarom deze tweedeling bestaat is onduidelijk en in praktijk werkt dit als onnodige, remmende en zelfs ontmoedigende eerste hobbel voor VvE's die aan de slag willen met verduurzamen. Dit nog afgezien van het extra werk en de extra ambtelijke kosten om te bepalen bij wie een VvE terecht kan. Een extra aandachtspunt is nog dat de aangewezen adviesbureaus niet altijd over de voor een bepaalde opgave benodigde specifieke expertise beschikken. Sommige VvE's staan daardoor met lege handen.

Logischer zou zijn dat alle VvE's zelf bepalen of ze met !WOON in zee willen of meteen met een particuliere adviseur en zo ja, met welke. Daar komt bij dat de expertise van !WOON, en daarmee de adviezen van !WOON, wezenlijk verschillen van de expertise en de adviezen van de particuliere adviseurs. Simpel gezegd, !WOON is erin gespecialiseerd om VvE's organisatorisch goed op weg te helpen. Pas daarna hebben de VvE's baat bij de technische en/of financiële expertise van de particuliere specialisten.

4.4 De vereniging van eigenaren

Het hebben van een KvK nummer, een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), een reservefonds, een bestuur, commissies en een ALV zijn wel aanwijzingen dat een VvE bestaat maar geen garantie dat de VvE ook functioneert en gesteld staat voor ingrijpende kwesties als duurzaamheid, groot-onderhoud en renovatie. Zelfs het reguliere planmatige onderhoud is op veel plekken nog ondermaats. Verduurzamen op beperkte schaal kan meteen ook een oefening zijn voor de grotere opgaven op termijn.

MJOP

Solide VvE's laten om de vijf jaar een nieuw MJOP opstellen. Een MJOP geeft aan wanneer er wat moet gebeuren, hoeveel geld er nodig is en dus ingelegd moet worden, voor zowel regulier dagelijks onderhoud (lekkages etc.) als regulier planmatig onderhoud (denk aan schilderwerk, dakwerk en installatiewerk). Geclusterd planmatig onderhoud noemen we 'groot onderhoud'. Een MJOP geeft ook aan wanneer er meer moet gebeuren dan alleen planmatig onderhoud (nieuwe gevelkozijnen, nieuwe liften, etc.). Een MJOP heeft als doel om het complex in stand te houden, niet meer en niet minder.

D-MJOP

De afstemming tussen onderhoud en duurzaamheid begint met het opstellen van een 'Duurzaam MJOP' (D-MJOP), in plaats van een regulier MJOP. Een paar corporaties hebben de interesse in een D-MJOP al gepeild in de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van hun VvE's. Andere corporaties zien (nog) geen heil in een D-MJOP en kiezen (alleen) voor instandhouding. De meeste VvE's reageren tot nu toe positief op het idee van een D-MJOP.

De volgende stap wordt het (laten) opstellen en doorrekenen van het D-MJOP. Het stedelijke programma "van gas los" is hierbij voorlopig nog een onbekende en daardoor voor de eerste VvE's ook een vertragende factor. Wel of geen stadsverwarming, en zo ja wanneer en van welke warmtebronnen, zijn onmisbare ingrediënten voor een goed D-MJOP.

Zonder stadsverwarming op hoge temperatuur (uit Diemen of van het AEB) moet er al gauw veel meer worden gedaan aan de isolatie van daken en gevels en dan gecombineerd met (lucht)warmtepompen, aquathermie, riothermie, warmte-koude-opslag WKO, vloerverwarming, infrarood etc. Geen hoge temperatuur stadsverwarming, scheelt letterlijk een jas met flinke gevolgen voor het D-MJOP.

Uit het D-MJOP zal blijken hoe lang een complex nog kan volstaan met alleen planmatig onderhoud inclusief wat beperkte duurzame extra's, zoals zonnepanelen, LED-verlichting en isolatieglas, en wanneer er veel meer moet gebeuren en wanneer uiterlijk. In veel gevallen zal daarbij blijken dat een VvE niet genoeg heeft gespaard en ook niet genoeg inlegt (spaart) voor noodzakelijk onderhoud, groot onderhoud en al helemaal niet voor verduurzaming. De jaren 2030 en 2050 zijn belangrijke mijlpalen.

Sparen

Omdat 70% van de gemengde VvE's uit huurwoningen van een corporatie bestaat zullen de corporaties zelf ook aanmerkelijk meer moeten gaan inleggen. Een extra inleg van bijvoorbeeld 100 euro per woning per maand, kost de Amsterdamse corporaties samen 70.000 (huurwoningen) x 12 (maanden) x 100 euro = 84 miljoen euro op jaarbasis, jaar in jaar uit.

"Verduurzamen doe je met elkaar"

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

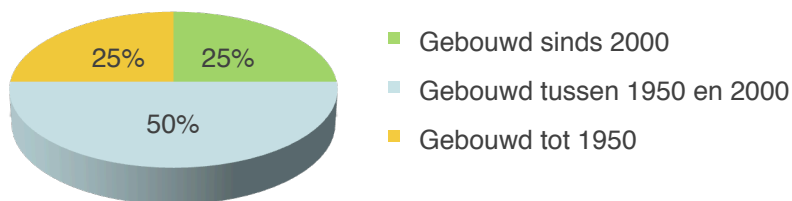
Particuliere eigenaren zullen ook niet zonder slag of stoot de portemonnee trekken. Zij zullen naar hun corporatie kijken als professionele partner die in hetzelfde schuitje zit, maar ook zullen zij de berekende hogere inleg spiegelen aan de wettelijke norm van jaarlijks minimaal 0.5% van de herbouwwaarde. Deze norm is overigens niet toegesneden op oude woningen en voorziet al helemaal niet in extra's voor verduurzaming.

Een verstandige VvE zal er voor kiezen om, vooruitlopend op de discussie die wel jaren kan duren, de maandelijkse inleg alvast flink te verhogen. Of dat inderdaad gebeurt moet nog blijken. Geruisloos zal het zelden gaan, temeer omdat de woningen weliswaar oud zijn maar de meeste hypotheek nog vers en dus hoog. Een VvE mag tegenwoordig ook wel bijlenen voor extra duurzaamheid, maar zonder voldoende eigen geld als buffer en zekerheid, is lenen altijd lastiger bij de bank.

4.5 Gemengde VvE's

Amsterdam kent ongeveer 2.000 gemengde VvE's met samen rond 100.000 woningen, onderverdeeld als volgt:

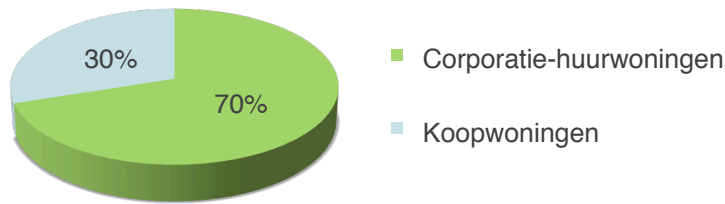
Naar bouwjaar



Naar herkomst



Naar gebruik



Een kwart van de woningen in gemengde VvE's is pas sinds omstreeks 1990 als gemengd complex gebouwd en nog redelijk nieuw, maar desondanks maar matig duurzaam. Veel van deze complexen staan bijvoorbeeld op IJburg en ook vlak buiten de ringweg A10 in Nieuw West.

Veruit de meeste gemengde VvE's zijn ontstaan bij het juridisch splitsen van huurcomplexen, als voorbereiding op de verkoop van corporatie huurwoningen aan particuliere eigenaar-bewoners. Deze complexen staan binnen en buiten de ringweg A10 en zijn inmiddels 30 tot 100 jaar oud.

4.6 De tegenstanders

Zoals gezegd neemt het aantal in duurzaamheid geïnteresseerde Amsterdammers toe en krimpt dus het aantal tegenstanders. Net als bij voorstanders zijn de motieven van tegenstanders en de ja-maar-mensen divers. Er zijn klimaatontkenners, anderen zijn van nature (overal) tegen. Veel gehoorde geluiden zijn: ik ben oud, het zal mijn tijd wel duren, het zal zo'n vaart niet lopen, het lukt toch niet, het is voor mij onbetaalbaar, ik ga mijn huis straks verkopen, er komen veel slimme oplossingen, laat de overheid maar betalen etc.

Naarmate er meer voorstanders komen zullen tegenstanders daar verschillend op reageren. Het verzet verandert, sommige tegenstanders doen alsnog mee, anderen zetten de hakken in het zand, zoeken de publiciteit of gaan naar de rechter. Aan de voorstanders de eer en de opdracht om alle argumenten serieus te nemen en ieder ander met respect te behandelen.

5. Analyse

5.1 Beperkt of rigoureuus verduurzamen?

Zodra er een D-MJOP op tafel ligt staat de VvE voor de keus om gewoon door te gaan met alleen onderhoud of om ook te gaan verduurzamen. En dat verduurzamen kan beperkt en afgestemd op het regulier planmatig onderhoud (zonnepanelen, isolatie glas, LED-verlichting, Sedumdaken, etc) of rigoureuus en gecombineerd met groot onderhoud (isolatie, ventilatie, stadsverwarming, installaties, etc) worden uitgevoerd.

De besluitvorming over deze keuzes is een ingewikkeld en tijdrovend proces. Het gaat erom dat alle partijen, dat wil zeggen de huurders, de eigenaar-bewoners en de corporatie het allemaal met zichzelf en met elkaar eens worden over de aanpak, de kosten, de baten, de financiering en de planning.

Elke corporatie heeft bij deze besluitvorming enerzijds te maken met haar huurders (en de hierbij geldende wet- en regelgeving plus stedelijke afspraken) en anderzijds met de eigenaar-bewoners als gelijkwaardige leden van de VvE met de hierbij geldende wetten, statuten en reglementen.

Bij elke verandering anders dan alleen onderhoud hebben huurders een doorslaggevende stem. Minimaal 70% van alle huurders moet akkoord gaan met de plannen, waarbij alle huurders vrij zijn om te kiezen. Besluiten die niet aan de 70% eis voldoen zijn niet geldig en kunnen niet worden uitgevoerd.

Over alle veranderingen aan het complex anders dan alleen onderhoud, moeten ook alle eigenaren, inclusief de corporatie als grote mede eigenaar, samen beslissen in een algemene ledenvergadering van de VvE. Voor dit kaliber zwaarwegende besluiten in de VvE gelden verzwaarde eisen voor zowel de aanwezigheid (opkomst) in de vergadering als het aantal voorstemmers. Een enkelvoudige meerderheid van “de helft plus 1” is niet genoeg. Besluiten die niet aan deze voorwaarden voldoen zijn niet geldig en kunnen ook niet worden uitgevoerd.

5.2 Belemmeringen

De belemmeringen bij het verduurzamen van gemengde VvE's zijn talrijk, divers, massief en hardnekkig. Waar het lukt om blokkades op te ruimen, worden andere weerstanden weer

maatgevend en liggen nieuwe belemmeringen op de loer. Zoals gebrek aan geld en een tekort aan gekwalificeerde menskracht, zowel bij de voorbereiding als bij de uitvoering van de plannen.

Om in 2050 klaar te zijn (en in 2030 al flink op gang), zullen ook de gemengde VvE's samen elk jaar minstens 3% van alle woningen in Amsterdam, stevig moeten aanpakken. Dat zijn minimaal 3.000 woningen per jaar alleen al bij de gemengde VvE's. In werkelijkheid gebeurt er nog steeds nagenoeg niets, afgezien van hier en daar wat zonnepanelen, groen, Sedum, LED-verlichting en een incidentele laadpaal.

Een belangrijk vraagstuk zal worden aan wie de overheid de besluitvorming over de keuze, tussen wel of niet verduurzamen en tussen alleen wat kleine stapjes of rigoureuze plannen, over laat. Aan de private partijen, met een ongewisse maar wel voorspelbare uitkomst “de lange baan”? Of toch met bemoeienis van de overheid in de vorm van wetten, aanbevelingen, subsidies en/of andere interventies?

De belangen zijn groot, het gaat immers over een kwart van de Amsterdamse woningvoorraad en de tijd dringt. Eerst nog tien of twintig jaar (bijna) niets doen en daarna in de resterende tien of twintig jaar alles tegelijk, is geen optie.

6. Conclusies

- VvE's bepalen zelf of ze wel of niet verduurzamen en zo ja hoe, in welke mate en in welk tempo.
- De overheid heeft op dit moment geen instrumenten om VvE's aan te sporen.
- De corporaties hebben sterk variërende aandelen in de gemengde VvE's maar zijn met gemiddeld 70% de belangrijkste en enige professionele partners.
- De corporaties bepalen zelf waar ze hun begrensde middelen en menskracht aan besteden, gemengde VvE's krijgen om begrijpelijke redenen weinig prioriteit.
- Corporaties maken van oudsher onderscheid tussen verplicht onderhoud (in stand houden van de huidige situatie) en vrijwillige verbetering (zoals verduurzaming). Dit onderscheid is verklaarbaar maar niet langer houdbaar: sociaal niet, technisch niet, organisatorisch niet en ook financieel niet.
- De hele bestaande woningvoorraad in Amsterdam wordt slecht onderhouden, gemengde VvE's zijn geen uitzondering.
- Meer onderhoud wordt belemmerd door de sterke focus op nieuwbouw.
- Onvoldoende onderhoud belemmert de verduurzaming.
- Zonder interventies komt de verduurzaming niet op gang en niet op snelheid.

7. Aanbevelingen: twee sporen

Aanbevolen wordt om langs twee sporen tegelijk verder te werken.

Spoor 1

Het eerste spoor is het systematisch wegnemen van zoveel mogelijk belemmeringen. Dit eerste spoor wordt hieronder verder uitgewerkt met aanbevelingen voor alle betrokken partijen.

Spoor 2

Het tweede spoor betreft een gefaseerde aanpak waarbij zonnepanelen worden voorgetrokken. Voor dit tweede spoor worden hieronder diverse aandachtspunten behandeld.

7.1 Spoor 1: belemmeringen wegnemen

Voor de gemeente

1. *Neem gas terug bij de groei van de stad en het bijbouwen van woningen.*

Door de huidige nieuwbouw hausse blijft er in de bouw- en installatiebranche erg weinig capaciteit over voor onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Daarbij lopen de kosten snel op. Corporaties leveren een grote bijdrage aan de nieuwbouw en komen daardoor naast capaciteit ook geld tekort voor voldoende onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en dus ook bij hun aandeel in de gemengde VvE's. Denk niet alleen aan de kas van de gemeente, maar ook aan de polsstok van de partners.

2. *Trek lessen uit het AEB, de kademuren en de bruggen.*

Noodzakelijk onderhoud kan niet straffeloos worden uitgesteld. Dat geldt evenzeer voor de woningvoorraad. Na de gesubsidieerde stadsvernieuwing van 1970 tot 1990 en de stedelijke vernieuwing daarna wordt er de laatste decennia nog maar heel mondjesmaat gewerkt aan onderhoud en nog veel minder aan duurzaamheid.

3. *Intensiveer de aandacht en het programma voor de bestaande stad.*

De uitdaging is om de stad ook zonder subsidie en zonder dwang in beweging te krijgen. De aanstaande uitrol van het programma 'van gas los' is een voor de hand liggend handvat, maar is niet genoeg.

4. *Maak prestatieafspraken op maat met alle corporaties afzonderlijk.*

Door afspraken met de corporaties afzonderlijk te maken, weten de bewoners wat ze kunnen verwachten en wat niet, wie er geluk hebben en wie niet.

- a. Naar vermogen
- b. Over bestaande woningen
- c. Over onderhoud en verduurzaming
- d. Over regulier bezit
- e. En ook over gemengde VvE's

5. *Maak werk van betere wet- en regelgeving.*

Om te beginnen als stok achter de deur. VvE's zijn op dit moment ongrijpbaar en onaantastbaar.

6. *Laat alle VvE's zelf kiezen of ze eerst met !WOON of meteen met een particuliere adviseur in zee willen gaan.*

VvE's die willen verduurzamen kunnen voor advies terecht bij de gemeente. Een deel hiervan wordt doorverwezen naar de door de gemeente bekostigde Stichting !Woon, het andere deel komt in aanmerking voor een door de gemeente betaald advies van door de gemeente geselecteerde particuliere adviesbureaus. Waarom deze tweedeling bestaat is onduidelijk en in praktijk werkt dit als een onnodige, remmende en zelfs ontmoedigende eerste hobbel.

7. *Geef !WOON de ruimte om de adviesfunctie voor VvE's te versterken.*

De expertise van !WOON, en daarmee de adviezen van !WOON, verschillen wezenlijk van de expertise en de adviezen van de particuliere adviseurs. Simpel gezegd, !WOON is erin gespecialiseerd om VvE's organisatorisch goed op weg te helpen. Pas daarna hebben de VvE's baat bij de technische en/of financiële expertise van de particuliere specialisten.

8. *Wees royaler met VvE-adviezen, waar nodig zelfs dubbelop.*

Elke situatie is anders, de ene VvE heeft meer en vaker advies nodig dan de andere. VvE's die met een eerste advies op weg zijn geholpen en niet verder komen zijn er legio, en dat is dan weer zonde van het eerste advies.

9. *Geef premies aan koplopers, rolmodellen en showcases.*

Goede voorbeelden en storytelling zijn effectiever dan voorlichting en advies.

“Verduurzamen doe je met elkaar”

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

10. *Plan “groene netwerken” op buurtniveau en voor de lange termijn.*

Voorbeelden uit de buurt en vaste vraagbaken zijn herkenbaar, geven vertrouwen en zijn een stimulans om zelf ook aan de slag te gaan.

Voor de corporaties

1. *Wissel voortdurend kennis en ervaringen met elkaar uit.*

Ieder voor zich is duurder en trager dan samen en transparant.

2. *Breng de eigen VvE's in kaart.*

De ene corporatie heeft amper een lijst opgesteld, de andere heeft al een behoorlijke database.

3. *Maak beleid voor de aanpak van de VvE's.*

Zonder beleid gebeurt er niets. Gemengde VvE's zijn in veel opzichten anders dan reguliere complexen met enkel huurwoningen of enkel koopwoningen.

4. *Geef tekst en uitleg over het VvE beleid, aan de eigen medewerkers en aan de VvE's.*

Corporaties zijn op veel verschillende manieren en in diverse rollen betrokken bij het wel en wee van hun VvE's. Deze verschillende rollen en dubbele petten zijn voor veel betrokkenen erg verwarrend. Daarnaast handelen corporaties en corporatiemedewerkers hier en daar, meer dan twintig jaar na de eerste splitsingen, nog steeds alsof ze de eigenaar van het gemengde complex zijn, terwijl alleen de VvE eigenaar is. Dat is een hardnekkige misvatting.

5. *Geef zicht op de voorwaarden waaronder en de termijn waarop elke VvE in aanmerking komt voor verduurzaming.*

Het scheelt letterlijk een jas of een complex al binnen een paar jaar of pas over een halve eeuw (of nog later) aan de beurt komt voor verduurzaming. Wanneer je zicht geeft op de voorwaarden en de termijn, dan weet iedereen waar hij of zij aan toe is. Bewoners hebben daar recht op.

6. *Maak ruim baan voor zonnepanelen, met of zonder Sedum, met of zonder extra dakisolatie, als eerste stap, als stimulans en om te oefenen.*

Particulieren willen gewoon ergens beginnen, de rest is van later zorg. Op steeds meer plekken nemen actieve bewoners het initiatief voor enkelvoudige ingrepen zoals groen, LED-verlichting, laadpalen en met name zonnepanelen. Op elk dak is wel plek voor

“Verduurzamen doe je met elkaar”

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

zonnepanelen. Panelen leveren meer geld op dan ze kosten. Voor de financiering zijn er legio mogelijkheden. Adviseurs zijn er voldoende. Gewoon doen dus.

7. *Motiveer en faciliteer de VvE-besturen en de commissies. Het zijn allemaal vrijwilligers die ook opkomen voor het belang van de gemiddeld 70% huurders.*

De meeste besturen en commissies bestaan uit actieve eigenaar-bewoners die onbetaald de belangen van de huurders in hun complex behartigen. In zekere zin zijn de corporaties free-riders. Verduurzamen vraagt een langjarige en omvangrijke extra inspanning van de bestuurders en de commissies. Het is niet redelijk, en werkt zelfs belemmerend, als daar niets tegenover staat. Hoeveel corporatie bestuurders en directies kennen de bestuurders en commissies van hun gemengde VvE's?

8. *Bevorder dat huurders ook actief mee doen met en in de VvE.*

Huurders en eigenaar-bewoners hebben elkaar nodig. Elkaar kennen en herkennen is een eerste voorwaarde om samen iets te bereiken.

9. *Organiseer een geborgd trekkingsrecht als alternatief voor de oplopende inleg van de corporatie in de VvE. Dat scheelt heel veel dood kapitaal verdeeld over de reserves van heel veel verschillende VvE's. Een centrale pot is veel efficiënter.*

Naarmate er noodzakelijkerwijs meer wordt gespaard om te kunnen verduurzamen, ontstaan er allemaal potjes met dood kapitaal binnen de VvE's, terwijl deze potjes onmogelijk allemaal tegelijk aangesproken kunnen worden. Dan is het slimmer, effectiever en goedkoper om per corporatie maar één centrale, kleinere reserve op te bouwen en aan te houden.

Voor de VvE's

1. *Interesseer en mobiliseer zoveel mogelijk huurders en eigenaren.*

Tien of twintig procent van de bewoners, eigenaren en huurders, werkt veel beter dan een of twee procent zoals in de meeste VvE's.

2. *Zorg voor een goede overlegstructuur.*

Een keer per jaar een ALV is onvoldoende. Elkaar regelmatig ontmoeten op informele basis, met of zonder het bestuur er bij, doet wonderen.

3. *Kom vaker bij elkaar.*

Om slagen te maken is een keer per kwartaal een minimum. Alleen mailen of appen is vragen om misverstanden en gedoe.

“Verduurzamen doe je met elkaar”

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

4. *Zorg voor een goede sfeer.*
Maak plezier, het gaat over samen wonen, samen leven, samen ouder worden en samen verduurzamen. Bewoners zitten allemaal in hetzelfde schuitje en geven elkaar veiligheid en vertrouwen. Ingewikkelder is het niet.
5. *Benoem gemengde commissies.*
Gemengde commissies zijn commissies van huurders en eigenaar-bewoners.
6. *Kies voor een D-MJOP.*
Solide VvE's laten om de vijf jaar een nieuw MJOP opstellen. Een MJOP heeft als doel om het complex in stand te houden, niet meer en niet minder. De afstemming tussen onderhoud en duurzaamheid begint met het opstellen van een 'Duurzaam MJOP' (D-MJOP), in plaats van een regulier MJOP.
7. *Onderzoek wat de gevolgen zijn van wel of geen stadsverwarming.*
Wel of geen stadsverwarming, en zo ja wanneer en van welke warmtebronnen, zijn onmisbare ingrediënten voor een goed D-MJOP. Zonder stadsverwarming op hoge temperatuur moet er al gauw veel meer worden gedaan aan de isolatie van daken en gevels en dan gecombineerd met (lucht)warmtepompen, aquathermie, riothermie, warmte-koude-opslag WKO, vloerverwarming, infrarood etc. Geen hoge temperatuur stadsverwarming, scheelt letterlijk een jas met flinke gevolgen voor het D-MJOP.
8. *Verhoog op voorhand de maandelijkse inleg.*
In veel gevallen is gebleken dat een VvE niet genoeg heeft gespaard en ook niet genoeg inlegt (spaart) voor noodzakelijk onderhoud, groot onderhoud en al helemaal niet voor verduurzaming.
9. *Begin vast met zonnepanelen, met of zonder Sedum, met of zonder extra dakisolatie, als eerste stap, als stimulans en om te oefenen.*
Op elk dak is wel plek voor zonnepanelen. Panelen leveren meer geld op dan ze kosten. Voor de financiering zijn er legio mogelijkheden. Adviseurs zijn er voldoende. Gewoon doen dus.

Voor de bewoners

1. *Zet alle stappen in de goede volgorde.*
Verduurzamen is een project met een kop en een staart. Projectmatig werken is niet zo ingewikkeld. De volgorde en de richting zijn belangrijker dan de snelheid. Bedenk zelf en

met elkaar de stappen en zet de stappen in de goede volgorde. Bedenk daarna hoeveel tijd elke stap kost en wat er voor nodig is. En als het niet lukt dan zijn er legio bewoners en adviseurs die er ervaring mee hebben.

2. *Werk samen! Neem elkaar serieus, wees tactisch en heb geduld.*

Helaas (of gelukkig) kan verduurzamen alleen samen. Dat vergt veel overleg, tact, onderling respect, begrip en veel geduld.

3. *Zorg voor een goede sfeer.*

Maak plezier, het gaat over samen wonen, samen leven, samen ouder worden en samen verduurzamen. Bewoners zitten allemaal in hetzelfde schuitje en geven elkaar veiligheid en vertrouwen. Ingewikkelder is het niet.

4. *Mobiliseer zoveel mogelijk bewoners dwz eigenaren en huurders.*

Bewoners die willen verduurzamen weten elkaar te vinden en gaan op zoek naar burens die misschien ook wel willen. Op veel plaatsen ontstaan werkgroepen, commissies en soms zelfs actieve community's.

5. *Inventariseer en bundel wensen, verwachtingen en belemmeringen.*

Iedereen is anders. Geef iedereen de gelegenheid om zijn eigen wensen, verwachtingen en belemmeringen te benoemen. Zet dat in een schema en dan wordt duidelijk waar de overeenkomsten zitten en waar de verschillen. Waar die kansen liggen en waar aan gewerkt moet worden.

6. *Verdiep je in wet en regelgeving.*

Eigenaar-bewoners hebben meestal wel enig "zicht" op hun positie (met rechten en plichten) als "appartementsgerechtigde mede-eigenaar" van het complex. De kennis van wetten, algemene bepalingen, splitsingsakte en huishoudelijk reglement schiet vaak nog wel tekort. Huurders hebben in de regel alleen met hun verhuurder te maken. Voor veel huurders is de VvE een vaag vehikel waar ze alleen indirect via de woningcorporatie mee te maken hebben en dat vaak als stoorzender wordt ervaren.

7. *Toon begrip voor de mitsen en de maren van de corporatie.*

De mitsen en de maren van de corporaties zijn niet bedoeld om dwars te liggen maar om te helpen zoeken naar haalbare plannen en oplossingen.

8. *Geef de corporatie aanleiding om met jouw VvE aan de slag te gaan.*

Ook al zouden de corporaties het willen, ze kunnen niet alle VvE's tegelijk en direct bedienen, bij lange na niet. VvE's die willen en kunnen en coöperatief zijn, komen eerder aan de beurt dan andere.

7.2 Spoor 2: zonnepanelen voortrekken

Particulieren willen gewoon ergens beginnen, de rest is van later zorg. Op steeds meer plekken nemen actieve bewoners het initiatief voor enkelvoudige ingrepen zoals groen, LED-verlichting, laadpalen en met name zonnepanelen. Op elk dak is wel plek voor zonnepanelen. Panelen leveren meer geld op dan ze kosten. Voor de financiering zijn er legio mogelijkheden. Adviseurs zijn er voldoende. Gewoon doen dus.

Projectmanager

Sommige VvE's hebben al voldoende aan de door de gemeente bekostigde adviseurs en redden zich verder wel. Anderen hebben ook nog behoefte aan een ervaren projectmanager. Dat kan zijn vanaf het prille begin, pas bij de besluitvorming, bij de aanbesteding of nog later pas bij de uitvoering. Net als bij planmatig onderhoud is het logisch om te onderzoeken of de vaste VvE-beheerder deze klus er tegen betaling bij wil doen. Hij of zij kent immers de VvE, heeft alle stukken, organiseert de vergaderingen en beheert de kas. Een andere voor de hand liggende optie is een aanvullende opdracht aan de al door de gemeente bekostigde adviseur. Die kent immers ook al het complex, de mensen, de casus en het advies.

Esco of energie coöperatie

Voor zonnepanelen kunnen VvE's die ontzorgt willen worden terecht bij een (meestal commerciële) energie service company, een Esco, of bij een (meestal ideële) energiecoöperatie, er zijn er genoeg. Bij een Esco of een energiecoöperatie stelt de VvE het dak onder voorwaarden ter beschikking. De Esco of de energiecoöperatie regelt verder alles zelf.

Gevolg is dat de VvE voor langere tijd minder zeggenschap heeft over het eigen dak. Voor sommige corporaties is dit een breekpunt. Op zich is dat begrijpelijk. Het uit handen geven van de zeggenschap over een complex aan een vereniging met andere eigenaren was al een grote stap. Het vervolgens uit handen geven van de zeggenschap over het dak van de VvE aan derden kan dan een brug te ver zijn.

Combinatie met Sedumdak

Een aantrekkelijke extra optie bij het plaatsen van zonnepanelen is de combinatie met Sedum. Een Sedumdak bestaat uit vetplantjes op een laag substraat. Een Sedumdak houdt regenwater

“Verduurzamen doe je met elkaar”

Over de trage verduurzaming van gemengde VvE's in Amsterdam

langer vast, isoleert extra, draagt bij aan de biodiversiteit en kan meteen ook dienen als ballast tegen het wegwaaien van de zonnepanelen. Een Sedumdak beschermt de eronder liggende dakbedekking die daardoor veel langer mee gaat. Een Sedumdak kost geld maar verdient zichzelf grotendeels terug door minder onderhoud en een langere levensduur van de dakbedekking. Voorwaarde is wel dat de zonnepanelen en het Sedumdak in een arbeidsgang worden geïnstalleerd.

Extra dakisolatie

Een tweede extra optie, ook in combinatie met Sedum, is het aanbrengen van een dikkere isolatielaag onder de dakbedekking. Deze optie is extra aantrekkelijk wanneer de dakbedekking om technische redenen toch al vervangen moet worden. Een nadeel van deze tweede optie is dat op deze manier het aanbrengen van zonnepanelen (met of zonder Sedumdak) alsnog een flinke ingreep wordt. Maar aangezien de meeste daken vroeger of later, toch beter geïsoleerd moeten worden is het altijd verstandig om ook deze tweede extra optie serieus te onderzoeken. Het is in iedere geval geen kapitaalvernietiging.