



Woonstichting De Key
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder
Hoogte Kadijk 179
1018BK Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Betreft: Ongevraagd advies op plannen voor zonnepanelen bij de Key dd 10-04-2019

Diemen, 25 augustus 2019

Geachte heer Bobbe, beste Leon,

Al bijna 2 jaar denkt Arcade vanuit het perspectief van de bewoners en de bewonerscommissies mee in het platform Energietransitie van De Key. Op 10 april is er aan het platform Energietransitie een powerpointpresentatie gegeven over de voorgenomen beleidsuitgangspunten ten aanzien van het onderdeel zonnepanelen. Omdat De Key zich wilde beraden op het gehele beleid gerelateerd aan de energietransitie in relatie tot de financiële (on)mogelijkheden is het overleg van het platform tot nader order opgeschort.

Inmiddels zijn we 4 maanden verder en is het oorverdovend stil over het vervolg. Bewonerscommissies en huurders die inmiddels al jaren staan te popelen aan de slag te gaan met de energietransitie en zonnepanelen voelen zich letterlijk in de kou staan. Daarom neemt Arcade de vrijheid om De Key ongevraagd te adviseren.

Zonnepanelen

Arcade pleit al 2 jaar voor zonnepanelenbeleid; *"10-11-2018 Reactie Arcade op Plan van aanpak energietransitie De Key dd medio oktober 2018"*. Met zonnepanelen zijn makkelijk meters te maken en er kan snel resultaat behaald worden. Daarnaast leid het plaatsen van zonnepanelen bijna onmiddellijk tot lastenverlichting voor zowel huurders als voor De Key. Bovendien wordt er een positieve grondhouding gekweekt voor andere noodzakelijke maatregelen in de energietransitie die pas op langere termijn voordelen voor huurders en de corporatie kunnen opleveren. Het pilot project Zon op Zeeburg, op de Entrepotbrug, is hier een goed voorbeeld van.

Alvast starten met zonnepanelen overal is steeds afgewezen omdat het standpunt van De Key is dat zonnepanelen onderdeel moeten zijn van het algemene energietransitiebeleid waarin alleen "no-regret" maatregelen opgenomen worden. Bij herhaling heeft Arcade aangegeven dat de angst voor regretmaatregelen zou kunnen leiden tot geen beleid, uitstel en achterlopen op andere corporaties die wel stappen durven te zetten. Dit is inmiddels de

realiteit. Er zijn in Amsterdam en heel Nederland talloze initiatieven met zonnepanelen en De Key loopt hopeloos achter.

Arcade staat hierin niet alleen. “Zon op je pan” heeft in een raadsadres aan de gemeenteraad en wethouders (juni 2019) aangegeven dat meerdere corporaties erg achter lopen, waarbij De Key de achteraan aansluit. Volgens “Zon op je pan” zijn huurders door dit falend beleid inmiddels 200 miljoen euro aan lagere woonlasten misgelopen. Arcade ondersteunt de oproep van “Zon op je pan” van harte: maak vaart en kom eindelijk tot beleid.

Wat zijn de uitgangspunten en doelen uit het voorgestelde beleid?

- Beleid formuleren met uitgangspunten voor toepassing van zonne-energie op de complexen van De Key.
- Kansen in beeld brengen voor individuele huurders.
- Een samenwerkingsconstructie uitwerken met partijen die zonnepanelen plaatsen / exploiteren. (een esko)
- CO2-reductie
- Geen kosten De Key (zowel investeringskosten als exploitatie)
- Integrale benadering; ‘no regret’
- Bij voorkeur toepasbaar in alle situaties

Hieronder onze reactie daarop:

Uitgangspunt: De Key wil op geen enkele wijze zelf investeren in zonnepanelen

Dit uitgangspunt wordt selectief ingezet. De Key investeert namelijk wel in zonnepanelen bij nieuwbouw voor starters, maar niet in zonnepanelen voor haar huidige bezit. Terwijl die huurders de grootste behoefte hebben aan verlaging van hun woonlasten.

Investeren in zonne-energie kan De Key ook voordelen opleveren in de exploitatiekosten van de complexen. De energie kan ingezet worden voor licht, deurdrangers, bellen, liften, pompen etc.

Het wordt gemengde VVE-s, waarin de Key meestal een meerderheidsbelang heeft, onmogelijk gemaakt te investeren in zonnepanelen. Dit uitgangspunt van De Key belemmert elk initiatief van VVE-s.

Advies: Geef VVE-s nadrukkelijk kansen om te investeren: maar wel alleen in samenwerking met huurders/BC-s opdat de gezamenlijke belangen van kopers en huurders tot zijn recht komen.

De Key onttrekt zich aan door haar ondertekende en onderschreven doelen van Nationale en Stedelijke Amsterdamse beloften om mee te werken aan het realiseren van zonne-energie en het terugdringen van CO2. Investeren in zonne-energie kan veel bijdrage aan de termijnen waarbinnen de grote steden van het gas af willen en kunnen.

Advies: De Key investeer in zonne-schijn in plaats van schone schijn.

Advies: Neem die verantwoordelijkheid en werk samen met gemeenten, en organisaties die de mogelijkheden van huurders vergroten: bv Zon op Nederland, Eco-stroom.

Door zelf niet te willen investeren geeft De Key een zeer slecht voorbeeld aan haar huurders/bewoners: als van bewoners gevraagd gaat worden zelf bij te dragen aan het klimaatakkoord van overheid en gemeente is het voorbeeld van De Key die zegt: wij doen dat niet, een stimulans aan bewoners ook niets te doen.

Omdat De Key kan profiteren van zonne-energie door bijvoorbeeld de levering van directe energie aan gemeenschappelijke liften, verlichting, pompen, verwarmingen etc. vind Arcade het uitgangspunt geen eigen investeringskosten ongegrond: dus advies: wel investeren, in belang van bewoners én De Key. Deze investeringen leveren uiteindelijk iets op ipv dat het iets kost.

Uitgangspunten vergeleken

In het voorgenomen beleid zijn er 3 uitgangspunten waar we hier in hun onderlinge samenhang op in zullen gaan.

- I. Aanschaf, plaatsing, beheer en onderhoud door externe partij (Esco)
- II. Bij voorkeur toepasbaar in alle situaties
- III. Kansen voor huurders creëren

I en II zullen behoorlijk in strijd met III zijn: waarom?

Geef ruimte voor initiatief

Één externe partij die alles gaat regelen maakt huurders volstrekt afhankelijk van een 3^e partij waar De Key niet aansprakelijk voor is: uniformiteit (toepasbaar in alle situaties) geeft de huurders/VVE-s weinig tot geen ruimte om eigen initiatieven te kunnen ontplooiën, wat in tegenspraak is met de kansen die voor huurders gecreëerd moeten worden.

Advies: maak eigen initiatieven mogelijk om zo huurders de kans te geven mee te denken en met voorstellen te komen die per complex verschillend kunnen zijn en recht doen aan de situaties in het complex.

Kostenverlaging voor de huurders

Zo'n externe partij zal hier ook behoorlijk aan willen verdienen. Dit zal ten koste gaan van de mogelijke verlaging van de woonlasten. Met als meest negatieve scenario: de huurder verdient er niet aan, maar betaalt wel en de Esco wordt betaald en verdient er aan. Arcade heeft steeds gepleit voor het mogelijk maken van de postcode roos voor zonnepanelen: Zon op Nederland: zij werken kleinschalig, geven bewoners de kans een eigen zonne-coöperatie op te richten en zelf te beheren. Zon op Nederland hoeft er zelf niet aan te verdienen. Zon op Zeeburg was daar het eerste en meteen ook laatste voorbeeld van 2 jaar geleden, ondanks toezeggingen van De Key om meer projecten van Zon op Nederland/Zon op Zeeburg mogelijk te maken.

Advies: maak het voor BC-s mogelijk om vormen zoals Zon op Zeeburg te realiseren en eventuele kostenverlaging voor de huurders zelf te organiseren

Toepasbaar en flexibel

De complexen van De Key lopen behoorlijk uiteen als het gaat om dak, isolatie en staat van onderhoud. Een zonnepanelen-project dat overal toepasbaar moet zijn betekent waarschijnlijk dat het maar op enkele plekken toepasbaar is en op veel plekken niets gerealiseerd kan worden.

Advies: ontwikkel beleid dat recht doet aan de verscheidenheid van de situaties en de verscheidenheid in wensen en plannen van bewoners.

Uitgangspunt: kansen creëren voor huurders: huurders komen al jaren met eigen voorstellen om kansen te creëren, die systematisch worden afgehouden, genegeerd. Zelfs toezeggingen worden niet nagekomen. Kansen voor huurders verhogen is een heel erg vaag doel: woonlastenverlaging bij zonnepanelen en op zijn minst geen woonlastenverhoging in de hele energietransitie is een beter doel, net zo als het mogelijk maken van eigen initiatieven van BC-s een beter doel is dan kansen creëren voor huurders. Een doel waar Arcade al jaren voor pleit.

Conclusie

Tijdens de kritische bespreking van het Plan van aanpak van de energietransitie in november 2018 heeft Arcade als resultaat van 1 jaar meedenken een pleidooi gehouden voor vaart, flexibiliteit, participatie, betrokkenheid en inspraak van bewoners en BC-s rond zonnepanelen en energietransitie. Dus maak initiatieven mogelijk.

Er bestaat nog steeds de mogelijkheid dat bewoners zelf via bv een postcoderoos investeren in minder woonlasten en betere energie. Een dergelijk beleid hoeft de Key niets te kosten. Integendeel: het kan ook De Key iets opleveren. Kennis, kunde, energiebesparing en maatschappelijk een stuk beter imago.

Arcade wil samen met haar bewonerscommissies, die staan te springen om initiatieven, graag meedenken hoe zo'n beleid met minimale inspanning voor De Key gerealiseerd kan worden.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld en Harrie Houtbeckers