Huurderskoepel
Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

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

KvK 40539 203

Woonstichting De Key
T.a.v. mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Betreft: advies Arcade energietransitie

Diemen, 15 december 2022

Geachte mevrouw Verdooren,

Inleiding

Op 25 mei 2022 heeft Arcade de adviesaanvraag op het energietransitie-plan van Lieven de Key en Lieven de Stad* ontvangen. Arcade heeft een werkgroep ingericht, met fijne ondersteuning door !Woon, die de taak op zich heeft genomen om een advies op het plan voor te bereiden. In overleg met deze werkgroep en het bestuur van Arcade zijn we een langere termijn overeengekomen met Lieven de Key voor het uitbrengen van dit advies.
Onze werkgroep is vanaf de adviesaanvraag tweewekelijks bijeengekomen om het advies voor te bereiden. We hebben drie bijeenkomsten gehad met medewerkers van Lieven de Key waarbij er presentaties zijn gegeven over de inhoudelijke uitwerking van de energietransitie en ruimte was voor vragen en antwoorden.
Los daarvan heeft de werkgroep deskundig advies ingewonnen buiten de werkgroep. De werkgroep heeft vast kunnen stellen dat het onderwerp energietransitie veelomvattend is en dat het niet mogelijk is om op dit moment op alle punten een advies te geven. Veel hangt af van de uitwerking van het plan in de komende jaren. In ons advies richten we ons daarom met name op de uitgangspunten voor het transitieplan. We geven adviezen op een aantal punten van de uitwerking en uitvoering van de plannen, met name daar waar de belangen van de huurders en van Lieven de Key elkaar tegenkomen.
Wij gaan er van uit dat dit plan geldt voor elk woningtype: inclusief studentenhuisvesting, onzelfstandige verhuureenheden (al of niet binnen een VvE), ateliers, gemeenschappelijke ruimtes, seniorencomplexen en complexen met collectieve (blok)verwarming. Ook geven we aanvullende adviezen over onderwerpen die volgens ons wezenlijk zijn verbonden met de energietransitie. In 2 bijlages geven we concrete kleine adviesen die mn kunnen helpen om energie- watergebruik en energielasten sneller terug te kunnen dringen. Plus een bijlage met links naar sites die wij gebruikt hebben voor dit advies en die door huurders, bewonerscommissies gebruikt kunnen worden voor hun eigen plannen.

Arcade staat positief tegenover de belangrijkste uitgangspunten van het energietransitie-beleid en de hoofddoelstelling. Wij onderschrijven de doelstelling van CO2-reductie, en de ambitie om deze zo snel mogelijk te bereiken. We zijn het eens met de prioriteiten die Lieven de Key bij stap 1 stelt aan het zoveel mogelijk beperken van de energievraag. Het zoveel mogelijk energiezuinig maken c.q. isoleren van haar gehele woningbezit beschouwen we als de belangrijkste doelstelling, waar ook het grootste deel van de financiële middelen naartoe gaat. De kookgastransitie, aanleg van zonnepanelen en ledverlichting zijn in onze ogen ook belangrijk, maar deze stappen kunnen ook naast of gescheiden van deze hoofddoelstelling genomen worden. In beginsel is Arcade positief over de gekozen volgorde voor

het energiezuinig maken van de woningvoorraad en de keuze om de woningen met een EFG label als eerste aan te pakken.

*In het kader van de leesbaarheid kiezen wij in dit advies Lieven de Key te schrijven waar wij bedoelen Lieven de Key en Lieven de Stad.

Arcade wil hierbij wel benoemen dat zij Lieven de Key al jaren geleden heeft geadviseerd deze stappen te nemen, o.a. omdat veel van deze bouwkundige maatregelen door ons als achterstallig onderhoud beschouwd worden. De kosten voor uitvoering van deze stappen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. Wij zijn van mening dat de ambitie voor de te verwachten investeringen daarom fors hoger mag zijn. Wij hebben een aantal adviezen bij de voorgenomen stap 1 van de energietransitie en de uitwerking daarvan, die hierna aan de orde komen.

Arcade heeft, naast de hiervoor genoemde hoofddoelstellingen, zich zo goed mogelijk een voorstelling willen maken van de uitwerking en uitvoering van het voorgestelde beleid. Over enkele onderwerpen hebben wij nog een aantal vragen opgenomen in ons advies. Wij zien deze vragen graag schriftelijk beantwoord in jullie reactie.

Huurdersparticipatie bij energietransitie en verduurzaming

Arcade heeft begrip voor de enorme opgave die de energietransitie met zich meebrengt voor Lieven de Key. Arcade ziet ook de druk die hierbij gezet wordt vanuit de overheid en samenleving om de verduurzaming sneller voor elkaar te krijgen.
Arcade wil hierbij waarborgen dat door deze tijdsdruk de positie van huurders niet in de knel komt en dat huurdersrechten niet worden opgeofferd aan de snelheid waarmee de transitie tot stand dient te komen. Arcade is van mening dat sneller verduurzamen kan, maar dan wel met behoud van alle rechten en inspraak die huurders nu hebben. Arcade hoort vanuit haar achterban dat veel huurders staan te springen om verduurzaming.
Arcade mist echter het onderwerp huurdersparticipatie in het voorgenomen beleid en hoe dit geregeld gaat worden bij de voorbereiding en uitvoering van de duurzaamheidsaanpak op complexniveau. Onze stelling is dat tijdige en uitvoerige participatie tot betere planvorming leidt en dat dit zich met name in de uitvoering terugbetaald doordat overlast voor bewoners beperkt kan worden en op afhandeling van klachten veel energie en tijd bespaard wordt.

Advies 1: Arcade geeft Lieven de Key het advies om een standaard participatieplan voor huurders/commissies bij duurzaamheidsingrepen op te stellen en toe te passen. Op basis van de overlegwet en vergelijkbaar met de Amsterdamse kaderafspraken. We adviseren hierbij de volgende onderwerpen op te nemen en uit te werken:

- Het tijdig informeren van bestaande bewonerscommissies op complexniveau over plannen.
- Het informeren van alle bewoners door organiseren van een bijeenkomst.
- Het oprichten van een bewonerscommissie of een tijdelijke projectcommissie van bewoners daar waar er nog geen bewonersvertegenwoordiging is.
- Het tijdig opstarten van het participatieproces, met het startbesluit als beginpunt.
- De mogelijkheid voor professionele ondersteuning en inroepen van externe deskundigheid.

- Een duidelijk team van medewerkers die het overleg en de communicatie met de bewoners en de BC regelen en aanspreekbaar zijn.
- Participatie en overleg met de bewoners/commissie loopt door tot en met de oplevering.

Er zijn al jarenlang veel klachten van huurders van Lieven de Key over het gebrek aan huurdersinspraak bij onderhouds- en duurzaamheidsprojecten, vooral waar die in bewoonde staat uitgevoerd worden. Bijvoorbeeld over een gebrek aan informatie, slechte communicatie door aannemer en/of Lieven de Key, matige uitvoering van werkzaamheden en het niet opvolgen van klachten. Deze geluiden spelen ook bij duurzaamheidsprojecten van andere corporaties.

Advies 2: Arcade geeft Lieven de Key het advies om een standaard sociaal projectplan voor duurzaamheidsingrepen te maken met de voorwaarden en regelingen voor de huurders.

- Arcade adviseert in het sociaal plan afspraken op te nemen ter voorkoming van- en structurering van klachten.
- Arcade adviseert een compensatieregeling voor kosten die samenhangen met aanpassing van vloeren, kozijnen, gordijnen e.d. ten gevolge van de werkzaamheden.
- Arcade adviseert een standaard format voor de (technische) informatie over o.a. isolatie en ventilatie die aan huurders moet worden gegeven over de woningverbeteringen

Advies 3: Arcade adviseert Lieven de Key zelf de communicatie naar bewoners en bewonerscommissies over plannen uit te voeren en dit niet over te laten aan uitvoerende derde partijen, zoals aannemers.

Planning, volgorde en organisatie bij uitvoering van de verduurzamingsopgave

Het uitgangspunt van Lieven de Key voor het uitrollen van de energietransitie is dat de uitvoering gelijktijdig met het periodieke onderhoud van complexen plaatsvindt. Arcade vraagt zich af of uitvoering volgens de route van het meerjarenonderhoud efficiënt is.
Wij begrijpen dat er een methodiek nodig is maar willen graag dat er een nuancering komt van deze werkwijze. In veel complexen is de MJOP niet bekend of er staat er niet veel in. Van bewoners-commissies horen we dat de MJOP niet transparant en ook veranderlijk is.
Wij vinden het van belang dat bij het werken volgens planning van het meerjarenonderhoud ruimte blijft voor maatwerk en voor bewonersinitiatieven van complexen die pas veel later aan de beurt zijn.

Advies 4: Arcade adviseert om in de komende jaren, in samenhang met groot onderhoud, duurzaamheidsverbeteringen aan te brengen of mogelijk te maken bij complexen met ABCD labels. Wij willen graag van Lieven de Key weten welke ruimte is er voor duurzame verbeteringen, zoals isolatie van de woningschil, en bewonersinitiatieven op duurzaam gebied.

Advies 5: Wij adviseren Lieven de Key een overzicht van alle recente versies van de MJOP te maken zodat deze op aanvraag en digitaal ter inzage zijn voor Arcade en/of bewonerscommissies.

Op 21 november 2022 heeft de werkgroep een presentatie gekregen welke financiële middelen Lieven de Key tot en met 2028 ter beschikking stelt voor verduurzaming en voor het wegwerken van de EFG-labels. Wij gaan ervan uit dat deze middelen geheel voor deze opgave bestemd zijn en bovenop de normale kosten voor planmatig onderhoud komen.

Lieven de Key geeft aan dat deze middelen, 85 miljoen euro over 6 jaar, geheel voor de betaling van de uitvoerende partijen (aannemers) zijn bestemd. Er is uit deze middelen geen extra geld bestemd voor de eigen organisatie en extra personeelslasten voor de uitvoering van de huurdersparticipatie rond de verduurzaming. De uitvoering zal geheel binnen de huidige organisatie uitgevoerd moeten worden, stelt Lieven de Key. Arcade is er niet gerust op dat het in de praktijk mogelijk is om met de huidige projectteams een veelvoud van het huidige aantal lopende projecten uit te voeren.
Onderschatting van deze opgave en onderbezetting zou bij de uitvoering grote problemen kunnen opleveren voor huurders, maar ook voor Lieven de Key.

Advies 6: Arcade geeft het advies om een berekening te maken van de schatting van de nodige ureninzet van projectmedewerkers participatie, op basis van het aantal geschatte projecten voor de periode 2023-2028. Arcade wil deze inschatting inzien en bespreken met Lieven de Key.

Advies 7: We adviseren om de mogelijkheid te onderzoeken een programma of opgave-team te vormen die de begeleiding van alle verduurzamingsprojecten (voor wegwerken EFG-labels) gaat verzorgen.

Advies 8: We adviseren Lieven de Key om een substantieel bedrag te reserveren voor huurdersparticipatie uit het ter beschikking staande budget voor verduurzaming.

Advies 9: Arcade adviseert Lieven de Key om het belang van huurdersparticipatie bij verduurzaming blijvend in te brengen tijdens overleggen met de gemeente, AFWC en andere belanghebbenden.

Uitfasering EFG labels en mogelijke versnelling

De ambitie om zoveel mogelijk EFG-labels uit te faseren wordt door Arcade gesteund, maar kan wat ons betreft sterker worden neergezet. We willen graag meer en vooral concreter inzicht in de planning en uitwerking. Het werken aan de hand van labels vergt dat die labels overal bekend zijn en dat deze voor iedereen inzichtelijk zijn. Door signalen vanuit onze achterban denken we dat dit op dit moment niet het geval is. Ook zijn er veel complexen waar verschillende labels voorkomen, monumentale complexen waarbij labels een andere status hebben etc. Uit de informatie van Lieven de Key is niet duidelijk geworden hoe de grove planning eruitziet voor de complexen met EFG-labels voor de jaren 2023-2028 en om hoeveel complexen/woningen per jaar het zal gaan.
De stijgende energieprijzen leggen een enorme druk op de financiële positie van huurders met een laag inkomen. De aanpak van veel woningen met een EFG label en/of enkel glas zal nog jaren op zich laten wachten, zo blijkt uit het voorgenomen beleid. Wij vinden het niet redelijk dat er bij de woningen, die pas over een aantal jaren aan de beurt zijn voor een grote verduurzamingsstap, niets gebeurt om het energieverbruik en de energielasten in de tussenliggende periode te verminderen.
Wij willen dat Lieven de Key er nu op anticipeert dat een EFG label en/of enkel glas op korte termijn als woninggebrek aangemerkt gaat worden door de overheid en waar mogelijk snel (label)stappen maakt.

Advies 10: Wij adviseren Lieven de Key de mogelijkheden te inventariseren om bij alle woningen met een EFG label (ook die in gemengde VvE/huur complexen), vooruitlopend op een grote aanpak, een slag te maken in het terugdringen van het energieverbruik en deze mogelijkheden ook uit te voeren.

Advies 11: Wij adviseren Lieven de Key een versnelling bij het uitfaseren van EFG-labels en daartoe de volgende concrete stappen te nemen.

1. Het instellen van een taskforce/eerste hulp bij energiearmoede binnen Lieven de Key.

2. Door middel van huisbezoeken een monteur/energiecoach/fixbrigade de CV-ketel en radiatoren te laten instellen en kierdichting van ramen en deuren te verbeteren.
3. Waar dit als losstaande ingreep en technisch mogelijk is op korte termijn enkel glas door HR++ glas te vervangen.
4. Een huurverlaging of minimaal huurbevriezing voor complexen/woningen met EFG-labels met ingang van 2023.

Ventilatie

In de uitvoering van het transitieplan speelt de aanleg of het verbeteren van de woningventilatie een belangrijke rol. Arcade is het eens met het belang van goede woningventilatie, als woningen beter geïsoleerd worden is het cruciaal de ventilatie daarop af te stemmen. Wij missen in het plan voldoende aandacht voor de complexiteit van de keuze voor het soort ventilatie en de wijze van aanleg.

Advies 12: Arcade adviseert om bij elk complex als onderdeel van het huurdersparticipatietraject standaard aandacht te besteden aan het onderwerp ventilatie. Met daarbij aandacht voor de volgende zaken:

1. Technisch onderzoek naar de bestaande ventilatie/kanalen.
2. Het maken van een ventilatieplan met daarin; de werking van en het soort ventilatie, uitleg over de installatie, het verloop van de afvoerkanalen, uitleg over uitvoering van het werk aan ventilatie en de werkzaamheden die daarmee samenhangen.
3. De mogelijkheid voor huurders/commissies om extern deskundig advies over het voorgestelde ventilatieplan in te winnen.

Advies 13: Arcade is het eens met Lieven de Key om niet voor de optie van balansventilatie te kiezen als ventilatie.

Advies 14: Arcade is voorstander van ventilatie met warmteterugwinning waar dit technisch en financieel haalbaar is.

Isolatiemaatregelen

Thermische isolatie van buitenmuren, vloeren, daken en ramen vormen een belangrijk onderdeel van de bouwkundige ingrepen tijdens de verduurzaming van complexen. De werkzaamheden die daarvoor nodig zijn kunnen deels vanaf de buitenzijde plaatsvinden maar zullen ook vaak binnen de woning uitgevoerd worden. Arcade heeft enkele punten van zorg over de kwaliteit van uitvoering en de gevolgen voor huurders.

Advies 15: Bij isolatie aan de binnenzijde van de woning adviseert Arcade Lieven de Key te kiezen voor een werkwijze en isolatiemateriaal die het minste ruimteverlies in de woning oplevert.

Advies 16: Arcade wil aandacht voor mogelijke koudebruggen, zowel in de bestaande situatie als na uitvoering van de geplande isolatiemaatregelen. Daar waar dit een risico vormt adviseert Arcade Lieven de Key om de noodzakelijke werkzaamheden ter voorkoming van koudebruggen uit te voeren.

Zonnepanelen, voorzetting beleid voor zonnepanelen

Wij horen tegengestelde geluiden vanuit Lieven de Key over stap 2 bij de voorgenomen energietransitie met betrekking tot het uitrollen van het beleid op zonnepanelen. Enerzijds krijgen huurders te horen dat de aanleg van zonnepanelen op gang gaat komen, anderzijds dat er na komend jaar weer afgeschaald

gaat worden. Het is belangrijk dat er vanuit Lieven de Key duidelijkheid gegeven gaat worden over de stappen en de volgorde bij uitrollen van het beleid op zonnepanelen en dat Lieven de Key daaraan vasthoudt. Als er tijdens de uitrol toch iets veranderd, dan is tijdige en duidelijke communicatie gewenst.
Arcade wil dat er meer aandacht is voor communicatie richting bewonerscommissies en naar individuele bewoners en meer aan wordt gedaan, dat de aanleg van zonnepanelen langer van tevoren wordt aangekondigd en dat daar een overleg met de bewonersvertegenwoordiging over gevoerd wordt.

Advies 17: Arcade adviseert Lieven de Key om een standaard communicatieplan rond zonnepanelen op te stellen, bestaande uit;

1. De communicatie via bewonersbijeenkomsten per complex in buurt (conform de beschrijving bij punt 1 over huurdersparticipatie).
2. Informatie over de hoeveelheid zonnepanelen en kenmerken ervan, wat dat zou kunnen schelen op de servicekosten/huur bij CVZ-panelen en bij aanleg van individuele panelen.
3. Informatie over de salderingsregeling.

Wij hebben de volgende vragen over het onderwerp zonnepanelen:

- Wat is de investering van Lieven de Key in zonnepanelen per jaar, voor de komende jaren?
- Hoeveel panelen gaan er de komende jaren (2023 en de jaren daarna) geplaatst worden? En wat is de te verwachten energieopbrengst?
- Hoeveel CVZ-panelen zijn nodig voor liften, lichten, waterpompen, elektrische deuropeners: Wij willen een globale berekening voor bijvoorbeeld lift, 6 verdiepingen, 80 wooneenheden die ervan gebruik maken: jaar van ingebruikname
- Hoe anticipeert Lieven de Key op de eventuele wijzigingen van de salderingsregeling. Nu is de afspraak 2 euro per paneel per maand via servicekosten. Als salderen niet of beperkt kan en de opbrengst daardoor onder de 2 euro per paneel per maand komt, wat dan?
- Arcade zou graag willen weten of en hoe het “Herman” stroomverdelings-systeem van Lens gebruikt kan worden bij de plaatsing van individuele zonnepanelen.
- Arcade verzoekt om een presentatie van Lens over de gebruikte zonnepanelen en techniek, de salderingsregelingen, werkwijze bij huurdersparticipatie, recycling/circulariteit van panelen.

Alternatieven voor gas en het opwekken van warmte

In het energietransitieplan van Lieven de Key wordt aardgasvrij verwarmen bij stap 4 omschreven als laatste stap. De meeste aandacht voor toekomstige aardgasvrije verwarming gaat op dit moment naar uitbreiding van de bestaande warmtenetten. Wij zien dat deze focus op warmtenetten risico’s met zich meebrengt. Wij bedoelen met name de monopoliepositie van Vattenfall in Amsterdam en daarmee de afhankelijkheid van 1 aanbieder. Er zijn geen harde garanties voor huurders over de blijvende betaalbaarheid van warmtelevering en over wie op de lange termijn eigenaar is van de warmtevoorziening. Er is een maatschappelijke discussie over de wenselijkheid om warmtenetten in publiek eigendom te houden of deze daar weer terug te brengen.
Wij denken dat er naast warmtenetten ook alternatieve opties nodig zijn voor warmtelevering.

Over het algemeen vinden we dat er te weinig aandacht is voor het stimuleren van onderzoek naar duurzame alternatieven zoals warmtepompen, biogas uit afval, aquathermie en het vervangen van gas

in complexen met blokverwarming. (Een voorbeeld van dat laatste is te vinden op de website; Home - SWP (natuurlijkgasloos.nl)

Advies 18: Arcade adviseert Lieven de Key om ruimte te geven aan bewonersinitiatieven voor alternatieve manieren van warmteopwekking en deze te stimuleren. Wij vragen Lieven de Key bij de beantwoording van ons advies aan te geven op welke wijze ze concreet aan huurdersinitiatieven op dit terrein kunnen bijdragen?

Advies 19: Arcade adviseert om het beleid voor het uitrollen van de ledverlichting in het gehele bezit van Lieven de Key door te zetten en in de beantwoording ook aan betreffende bewonerscommissies en bewoners aan te geven hoe het staat met de uitvoering. Wat is de energiewinst, welk soort installatie en wat zijn de ervaringen?

Advies 20: Arcade geeft Lieven de Key het advies om de overgang van koken op gas naar elektra verder te stimuleren en heeft daarvoor de volgende voorstellen.

- Meer bekendheid geven over de mogelijkheid om over te stappen van koken op gas naar elektrisch koken op de website, nieuwsbrief e.d.
- Het geven van een vergoeding voor aanschaf van inductieplaat (voorbeeld; Aquinohof) en pannen bij een overstap.
- Een duidelijke omschrijving op woningnet en studentenwoningweb bij woningen zonder aansluiting voor kookgas.

Waterbeheer en groen

In verband met het toenemende watertekort en de noodzaak tot bewuster watergebruik missen wij het onderwerp (drink)waterbesparing, hergebruik van water en waterberging in het duurzaamheids-plan van Lieven de Key. Ook groene daken komen niet in de voorstellen voor maar dragen bij aan een duurzame stad, kunnen helpen tegen hittewoningen en zorgen o.a. voor een hogere opbrengst van zonnepanelen.

Advies 21: Wij adviseren Lieven de Key mogelijkheden voor het aanbrengen van installaties voor hergebruik van water te onderzoeken voorafgaande aan bouwkundige ingrepen en deze zo mogelijk mee te nemen bij de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen.

Advies 22: Wij adviseren Lieven de Key om onderzoek te doen naar aanleg van meer groene of blauw/groene daken in combinatie met onderhoud en verbeterprojecten en indien mogelijk gebruik te maken van bestaande subsidieregelingen.

Monitoring van uitvoering van de transitie

Arcade wil aangehaakt blijven bij de uitwerking en uitvoering van het beleid. Ook bij de gemengde complexen met huur en koop willen we weten hoe het overleg tussen VvE en huurders loopt en of huurders betrokken zijn bij het maken van plannen tussen VvE en Lieven de Key.

Advies 23: Wij adviseren om een periodiek overleg te organiseren tussen de afdeling en medewerkers van Lieven de Key die betrokken zijn bij de uitvoering van de energietransitie-projecten en het bestuur en/of de werkgroep energietransitie van Arcade.

Advies 24: Arcade adviseert een gezamenlijke, jaarlijkse, evaluatie van het beleid rond energietransitie. In vervolg op deze evaluatie is er de mogelijkheid voor een bijstelling en aanvulling op ons advies over de uitwerking en uitvoering van het transitiebeleid.

Overige adviezen

Arcade mist in het voorgenomen beleid een onderdeel over duurzaamheid m.b.t. tijdelijke containerwoningen/studentencomplexen. De tijdelijkheid van deze woningen ontslaat Lieven de Key niet van haar verplichting om deze complexen aandacht te geven bij de verduurzamingsslag. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan de hitteproblematiek die bij deze complexen steeds vaker speelt en waarover wij signalen ontvangen. De gevolgen daarvan zijn allerlei persoonlijke maatregelen van huurders die gevolgen hebben voor de energierekening en het energieverbruik, zoals forse airco's etc.

De hitteproblematiek speelt ook in toenemende mate bij veel reguliere wooncomplexen. Wij zien daar een samenhang met het onderwerp duurzaamheid en missen beleid op dit thema vanuit Lieven de Key.

Arcade krijgt de laatste tijd vragen over laadpalen in m.n. garages en de veiligheid daarvan. Lieven de Key heeft toegezegd hier apart beleid op te gaan ontwikkelen. Arcade wil in dit energietransitie-advies al wijzen op enerzijds de wenselijkheid van dat beleid vanwege de grote zorgen die er bij de bewoners leven ten aanzien van het veilig gebruik van de laadpalen in met name de parkeergarages onder de complexen.

Als laatste onderwerp willen wij graag bewustwording onder huurders over energieverbruik behandelen. Arcade weet dat dit geen onderdeel is van de fysieke energietransitie maar wel belangrijk voor het terugdringen van het energiegebruik en het duurzaam gebruik van de woningen door huurders. Wij zien het informeren en adviseren van de huurders als een verantwoordelijkheid van Lieven de Key.

Advies 25: Arcade adviseert Lieven de Key een duurzaamheidsbeleid te maken voor haar tijdelijke studentencomplexen met daarbij in elk geval aandacht voor de hitteproblematiek en mogelijkheden voor het terugdringen van het energieverbruik, bijvoorbeeld door het inzetten van hitte-dempende groenmaatregelen zoals sedumdaken en plaatsing van hoge bomen.

Advies 26: Arcade adviseert Lieven de Key te onderzoeken welke woningen bij hoge temperaturen als hittewoning bestempeld kunnen worden en daar beleid op te maken .

Advies 27: Arcade adviseert Lieven de Key in haar toekomstig beleid met de genoemde signalen en zorgen rond laadpalengebruik in parkeergarages rekening te houden.
Advies 28: Arcade adviseert Lieven de Key in overleg met Arcade een plan de campagne te maken rond bewustwording van alle huurders rond energieverbruik en energiebesparing.

Wij zien een schriftelijke reactie op onze adviezen en vragen graag tegemoet en stellen voor om deze tijdens een gezamenlijk overleg te bespreken.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld, voorzitter
Harrie Houtbeckers, voorzitter werk energietransitie Arcade

Onderstaand een samenvatting van onze adviezen:

Huurdersparticipatie bij energietransitie en verduurzaming
Advies 1: Arcade geeft Lieven de Key het advies om een standaard participatieplan voor huurders/commissies bij duurzaamheidsingrepen op te stellen en toe te passen.
Advies 2: Arcade geeft Lieven de Key het advies om een standaard sociaal projectplan voor duurzaamheidsingrepen te maken met de voorwaarden en regelingen voor de huurders en dat als basis te gebruiken bij elk project.
Advies 3: Arcade adviseert Lieven de Key zelf verantwoordelijk te zijn voor de communicatie naar bewoners en bewonerscommissies over plannen en de uitvoering te verzorgen en dit niet over te laten aan derde partijen, zoals aannemers.

Planning, volgorde en organisatie bij uitvoering van de verduurzamingsopgave
Advies 4: Arcade adviseert om in de komende jaren, in samenhang met groot onderhoud, duurzaamheidsverbeteringen aan te brengen of mogelijk te maken bij complexen met ABCD labels.
Advies 5: Wij adviseren Lieven de Key een overzicht van alle recente versies van de MJOP te maken zodat deze op aanvraag en digitaal ter inzage zijn voor Arcade en/of bewonerscommissies.
Advies 6: Arcade geeft het advies om een berekening te maken van de ureninzet van de projectmedewerkers voor participatie, op basis van het aantal geschatte projecten voor de periode 2023-2028. Arcade wil deze inschatting inzien en bespreken met Lieven de Key.
Advies 7: We adviseren om de mogelijkheid te onderzoeken een programma of opgave-team te vormen die de begeleiding van alle verduurzamingsprojecten (voor wegwerken EFG-labels) gaat verzorgen.
Advies 8: We adviseren Lieven de Key om een substantieel bedrag te reserveren voor huurdersparticipatie uit het ter beschikking staande budget voor verduurzaming.
Advies 9: Arcade adviseert Lieven de Key om het belang van huurdersparticipatie bij verduurzaming in te brengen tijdens overleg met de gemeente, AFWC en andere belanghebbenden.

Uitfasering EFG-labels en mogelijke versnelling
Advies 10: Wij adviseren Lieven de Key de mogelijkheden te inventariseren om bij alle woningen met een EFG label (ook die in gemengde VvE/huur complexen), vooruitlopend op een grote aanpak, het energieverbruik te verminderen.
Advies 11: Wij adviseren Lieven de Key een versnelling bij het uitfaseren van EFG-labels en daartoe de omschreven stappen te nemen.

Ventilatie
Advies 12: Arcade adviseert om bij elk complex tijdens de huurdersparticipatie aandacht te besteden aan het onderwerp ventilatie.
Advies 13: Arcade is het eens met Lieven de Key om niet voor de optie van balansventilatie te kiezen als ventilatie.
Advies 14: Arcade is voorstander van ventilatie met warmteterugwinning waar dit technisch en financieel haalbaar is.

Isolatiemaatregelen
Advies 15: Bij isolatie aan de binnenzijde van de woning wil Arcade dat gekozen gaat worden voor een werkwijze en isolatiemateriaal die het minste ruimteverlies in de woning oplevert.
Advies 16: Arcade wil aandacht voor mogelijke koudebruggen, zowel in de bestaande situatie als na uitvoering van de geplande isolatiemaatregelen. Daar waar dit een risico vormt adviseert Arcade Lieven de Key om de noodzakelijke werkzaamheden ter voorkoming van koudebruggen uit te voeren.

Zonnepanelen, voorzetting beleid voor zonnepanelen
Advies 17: Arcade adviseert Lieven de Key om een standaard communicatieplan rond zonnepanelen op te stellen.

Alternatieven voor gas en het opwekken van warmte
Advies 18: Arcade adviseert Lieven de Key om ruimte te geven aan bewonersinitiatieven voor alternatieve manieren van warmteopwekking, en deze te stimuleren.
Advies 19: Arcade adviseert om het beleid voor het uitrollen van de ledverlichting in het gehele bezit van Lieven de Key door te zetten en in de beantwoording aan te geven hoe het staat met de uitvoering.
Advies 20: Arcade geeft Lieven de Key het advies om de overgang van koken op gas naar elektra verder te stimuleren.

Waterbeheer en groen
Advies 21: Wij adviseren Lieven de Key mogelijkheden voor het aanbrengen van installaties voor hergebruik van water te onderzoeken voorafgaande aan bouwkundige ingrepen.
Advies 22: Wij adviseren Lieven de Key om onderzoek te doen naar aanleg van meer groene of blauw/groene daken in combinatie met onderhoud en verbeterprojecten en of er gebruik kan worden gemaakt van bestaande subsidieregelingen.

Monitoring van uitvoering van de transitie
Advies 23: Wij adviseren om een periodiek overleg te organiseren tussen de afdeling en medewerkers van Lieven de Key die betrokken zijn bij de uitvoering van de duurzaamheidsprojecten en het bestuur en/of de werkgroep energietransitie van Arcade.
Advies 24: Arcade adviseert een gezamenlijke, jaarlijkse, evaluatie van het beleid rond energietransitie. In vervolg op deze evaluatie is er de mogelijkheid voor een bijstelling en aanvulling op ons advies over de uitwerking en uitvoering van het beleid.

Overige adviezen
Advies 25: Arcade adviseert Lieven de Key een duurzaamheidsbeleid te maken voor haar tijdelijke studentencomplexen, met daarbij in elk geval aandacht voor de hitteproblematiek en mogelijkheden voor het terugdringen van het energieverbruik.
Advies 26: Arcade adviseert Lieven de Key beleid te maken rond de problematiek van hittewoningen.
Advies 27: Arcade adviseert Lieven de Key in haar toekomstig beleid met de genoemde signalen en zorgen rond laadpalengebruik in parkeergarages rekening te houden.
Advies 28: Arcade adviseert Lieven de Key in overleg met Arcade een plan de campagne te maken rond bewustwording van alle huurders rond energieverbruik en besparing.

Bijlage 1: Kleine concrete maatregelen.

Hierin geven we concrete adviezen met korte toelichting over inzet van kleine maatregelen voor het verlagen van energie- en watergebruik en energielasten van huurders.

Veel van deze maatregelen kunnen heel makkelijk bij elke mutatie standaard worden toegepast:
Dat vereist wel aanpassingen in het “kwaliteitsbeleid mutatie” en “kwaliteitsbeleid minimale eisen waaraan een woning dient te voldoen”.

Watergebruik

- Bijna alle kranen kunnen (beter) voorzien worden van besparingselementen in de mond van de kraan. Douche, wastafels, keukenkranen, WC-kranen, stortbak WC. Bad zelf niet, tuinkranen ook niet. Voorwaarde is dat de leidingen de grotere druk die zo ontstaat aankunnen en niet daardoor gaan lekken.

  Advies: voer deze maatregelen uit bij elke mutatie en meld aan bewoners dat Lieven de Key deze maatregelen graag komt doorvoeren als bewoners daar zelf om vragen. Of maak dit onderdeel van de te inschakelen Fixbrigade.

Koudebruggen en kieren

In ons advies spreken we over het voorkomen of bestrijden van koudebruggen en kieren:

- Advies: bij mutatie altijd kierbestrijding toepassen, koudebruggen opsporen en waar mogelijk bestrijden.

Ventilatie

In ons advies spreken we over verbeteren ventilatie en eisen aan nieuwe ventilatiesystemen bij onderhoudsprojecten, woningverbeteringsprojecten.

Tegelijk is bekend dat in vele huurwoningen de ventilatie of niet goed werkt of door bewoners verkeerd gebruikt wordt.

- Advies: bij mutatie of op aanvraag bewoners:
  - Ventilatie controleren, schoonmaken en zo nodig vervangen/repareren
  - Nieuwe huurders gericht informeren over het gewenste gebruik van de ventilatie
  - Wij merken dat huurders behoorlijk de voorkeur hebben aan ventilatiesystemen die ze zelf kunnen bedienen/aan/uitzetten/open/dichtmaken. Bij nieuwe systemen bij voorkeur dus zelf te bedienen systemen.

Ketels

Naar aanleiding van de energie-armoede en wat daaraan in huis gedaan kan worden woeden er in de social media discussies over beter afstellen van ketels: standaardtemperatuur van 80 naar 60 graden; waterzijdig afregelen; comfortstand wel of niet; over de gevaren daarvan als mensen daar zelf mee aan de slag gaan zonder deskundigen erbij. Lieven de Key reageert nu incidenteel na lang aandringen van huurders op vragen hierover.

- Advies:
    - Maak hierover een pagina op de website: de do's en don'ts als je zelf aan de slag gaat.
    - Geef de onderhoudsbedrijven die de ketels onderhouden en controleren: Feenstra/Bonarius, de opdracht bij onderhoudsbeurten alles zo energiezuinig mogelijk in te regelen, maar wel huurders dit bij het bezoek als keuze voorleggen.
    - Bij tochtige woningen en woningen met EFG labels deze onderhoudsbeurten versnellen.

Fixbrigades

Bij Lieven de Key is het nu mogelijk voor huurders om bij de kantoren van de wijkteams spullen op te halen om hun huis met kleine maatregelen energiezuinig te maken.

- Advies: bij mutatie al deze kleine maatregelen al door Lieven de Key te laten aanbrengen.

Bijlage 2: Links naar sites die wij gebruikt hebben voor ons advies en die bruikbaar zijn voor verder onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de energietransitie.

Vooral bedoeld voor onze bewonerscommissies en leden/huurders, maar misschien ook handig voor Lieven de Key.

WERKGROEP ENERGIETRANSITIE ARCADE – INFORMATIE
2022

Energielabel woning opzoeken

https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search

Transvisie Warmte Amsterdam

https://overmorgen.nl/wp-content/uploads/2020/09/tvw-amsterdam.pdf

Overheid en duurzaam

https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuwsbrieven/bouwen-met-kwaliteit/2021/nieuwsbrief-bouwen-met-kwaliteit-februari-2021

Warmtenieuws voor de energietransitie

https://mailchi.mp/0bbf0e005f2e/warmtenieuws-voor-de-energietransitie-15047957?e=ea249d7f07

Regelingen zonnepanelen:

Anita Govaerts 11:27
@Fred Fens: *Het huurprijzenrecht staat toe dat corporaties voor bepaalde diensten en leveringen naast de huur een extra vergoeding vragen in de vorm van servicekosten. Ook voor zonnepanelen is zo'n vergoeding mogelijk, maar alleen als het roerende goederen zijn. Zonnepanelen zijn roerende goederen als ze niet fysiek zijn geïntegreerd in de dakconstructie en de woning ook zonder de zonnepanelen kan functioneren.*

Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking (SCE)

https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/sce

https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7000486471400873985/

Subsidie – Amsterdam – Duurzaam - Zonmotor

https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidies-onderwerp/subsidies-duurzaam/

https://nul20.nl/dossiers/meer-zon-op-corporatiedaken

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR658833/1

Subsidie – Corporaties - Voorwaarden

https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BE26C87D3-5309-49D5-B848-10D862282A5B%7D#case_%7B1EB87232-C132-4CD7-B56B-9C21F0DBFD58%7D

Opgeven gebouwen en woningen verplicht, maar gebouwen en woningen hoeven niet vast te staan: je mag veranderen. Geen expliciete voorwaarden van koppeling aan individuele woningen: wel aantonen dat huurders er profijt van hebben en welk profijt.Geen gebouwen waar al eerder subsidie door de gemeente voor zonnepanelen gegeven is.

Betrouwbaarheid China als leverancier van oander andere zonnepanelen

https://nos.nl/artikel/2441749-apple-wil-meer-iphones-produceren-in-india-china-minder-betrouwbaar

Energyra – Duurzame Nederlandse zonnepanelen

https://www.energyra.com/nl

https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/nederlands-energyra-zorgt-voor-zonnestroom-op-de-noordpool~b60cdd15/

https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:cOopxmTqAeoJ:https://www.volkskrant.nl/economie/waar-blijft-het-nederlandse-zonnepaneel~b4a28bed/&cd=1&hl=nl&ct=clnk&gl=nl

https://energie-advies-holland.nl/webshop/energyra-zonnepaneel-eclectiq-mono-full-black-perc-mwt-350wp-class-a-met-mc4-connector/

Lens
https://lens-energie.nl/

Zonnestroomverdeler Herman

https://www.consumentenbond.nl/zonnepanelen/zonnepanelen-voor-huurders

https://www.zonnighuren.nl/herman-de-zonnestroomverdeler-innovatief-troetelkindje-met-onduidelijke-toekomst/

https://www.hetkanwel.nl/zonne-energie-herman-de-stroomverdeler-louise-wenthuis-amsterdam/

https://lens-energie.nl/blog/herman-de-zonnestroomverdeler/

Zonnepanelen en VvE-s / gemengde complexen.

https://nul20.nl/dossiers/panelen-op-vve-daken-hoe-moeilijk-dat

Overzicht van isolatie per complex

https://www.platform-investico.nl/artikel/is-de-muur-geisoleerd/

Overzicht van daken, geschikt voor zonnepanelen

https://www.zonatlas.nl/amsterdam/ontdek-de-zonatlas/

https://maps.amsterdam.nl/zonnedaken_erfgoed/

Zonnepanelen - Batterijen/opslag

https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i26308/sma-onthult-nieuwe-hybride-omvormer-voor-zonnepanelen-die-stroom-opslaat-in-batterij

Stroomnet – Capaciteit – Problemen

https://nos.nl/artikel/2413476-netbeheerder-stroomnet-te-vol-stop-met-gunstige-regeling-zonnepanelen

https://www.netbeheernederland.nl/dossiers/netcapaciteit-60

Controlekaart invoer of afname stroom op het net. (Verklaring kleuren staat onder legenda).
Half Nederland lijkt al rood te kleuren (extra "grote" invoer niet meer mogelijk).

https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl

Saldering - Zonnepanelen

https://tweakers.net/reviews/9740/salderen-maximaal-profiteren-van-je-zonnepanelen.html

https://radar.avrotros.nl/uitzendingen/gemist/item/salderen-verdwijnt-maar-vergoeding-teruglevering-stroom-blijft-achter-bij-energieprijzen/

Ventilatieroosters

https://www.duurzaambouwloket.nl/maatregel/aanbrengen-ventilatieroosters

Bewonersparticipatie

https://www.platform31.nl/publicaties/bewonersparticipatie-bij-verduurzaming-hoogbouw

https://cris.maastrichtuniversity.nl/en/publications/richtlijnen-voor-de-participatie-van-bewoners-van-sociale-huurwon

https://klimaatverbond.nl/wp-content/uploads/2021/05/Publicatie-Inclusieve-Participatie-2021.pdf

https://www.woonbond.nl/energie/energietransitie-aardgasvrij-wonen/participatie-wijkaanpak

Energiearmoede

https://www.amsterdam.nl/nieuwsbrieven/bestuur-organisatie/gemeenteraad/dagmails/2022/augustus/dagmail-gemeenteraad-amsterdam-25-8-2022/

https://www.woonbond.nl/energie/energie-besparen#dossier-alle-onderwerpen

https://www.woonbond.nl/energie/energie-besparen/energiearmoede

Woonbond - Energie

https://www.woonbond.nl/energie/hulp-energiebesparing/ondersteuning-energieteam

https://www.woonbond.nl/energie

Energietransitie: spel

https://www.volkskrant.nl/cultuur-media/los-het-energieprobleem-zelf-maar-op-met-bordspel-gigawatt~b4d89ae5/

Buurt / Wijkinitiatieven - Duurzaamheid - Energietransitie

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/aardgasvrij/aardgasvrije-buurten/wg-terrein-aardgasvrij/

https://plankenzondergas.nl

https://buurtcooperatieohg.nl/verduurzaamt/de-energiecommissie-ohg/

https://www.hieropgewekt.nl/lokale-energie-monitor

https://buurtcooperatieohg.nl/wpcontent/uploads/2021/06/DuurzaamOHGkrant_definitief.pdf

https://www.zuiderlicht.nu/portfolio-item/groengas-gaasperdam/

https://gaasperdamsgroengas.nl

Gasloos ervaringen snel vervangen blokverwarming (Limburg)

https://www.natuurlijkgasloos.nl

https://www.weertdegekste.nl/2021/08/flats-laurenburg-gaan-van-het-gas-af/

https://www.wonenlimburg.nl/wij_doen/Energie/Energieprojecten:s0-8cNZbT5S44WopQpMa3w

Hitteproblematiek

https://nos.nl/artikel/2437308-woningen-warmen-te-veel-op-zelfs-nu-is-het-buiten-fijner

Groene daken

https://dakdokters.nl/groene-daken/

https://www.solarsedum.nl/groen-dak-met-zonnepanelen

https://www.parool.nl/amsterdam/een-sedumdak-is-leuk-maar-de-daken-van-amsterdam-kunnen-nog-veel-groener-dit-is-een-bonsaiboom-in-het-groot~b55a0918/?utm_campaign=shared_earned&utm_medium=social&utm_source=email

Aquathermie

https://plankenzondergas.nl

Biogas - Kleinschalig

https://www.at5.nl/artikelen/215546/apparaat-maakt-biogas-van-etensresten-laten-zien-dat-het-ook-op-kleine-schaal-kan

https://www.parool.nl/amsterdam/zuidoost-haalt-met-buurtvergister-gas-uit-de-etensresten-van-horeca~beda2f60/

https://www.zuiderlicht.nu/portfolio-item/groengas-gaasperdam/

https://www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/TECHNISCHG_2012_0001.pdf

https://www.enki-energy.info/nl/

https://grijsnaargroen.nl/besparen-en-opwekken/169-warmte/groengas/biogas/528-biogas-de-aardgas-vervanger

https://www.homebiogas.com

https://www.duurzaamwonenplus.nl/blog/thuisvergister-als-duurzaam-alternatief/

https://www.circ.energy/nl/info-biotransformers

Biogas – Grootschalig

https://www.rvo.nl/onderwerpen/bio-energie/vergisting-en-vergassing

https://www.rivm.nl/duurzaamheid/natuurlijk-kapitaal/biogas

Biogas - Waterstof - Netwerk

https://www.netbeheernederland.nl/_upload/Files/Toekomstbestendige_gasdistributienetten_133.pdf

https://www.netbeheernederland.nl/_upload/Files/Waterstof_56_1586657439.pdf

https://www.netbeheernederland.nl/dossiers/groen-gas-18

Omdat groen gas dezelfde eigenschappen heeft als aardgas, hoeven apparaten niet aangepast te worden. Een aantal autofabrikanten levert inmiddels af-fabriek voertuigen die op groen gas rijden.

https://www.netbeheernederland.nl/dossiers/groen-gas-18/documenten

Water - Tekort - Hergebruik

https://nos.nl/artikel/2446028-waterbedrijven-dreigend-tekort-aan-drinkwater-in-de-toekomst

https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2446033-snel-extra-waterbronnen-nodig-om-overal-drinkwater-te-kunnen-garanderen

https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/hoe-de-mediamagnaat-een-waterzuiveringssysteem-in-zijn-garage-ontwierp~bc6bc593/

https://www.hydraloop.com/nl

https://www.circ.energy/nl/info-biotransformers