Bijlage van,

Woonstichting
Lieven de Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

Postbus 2643
1000 CP Amsterdam

020 621 43 33

info@lievendekey.nl
lievendekey.nl

Auteur
Kirsten Forte

Datum
1 maart 2023

Onderwerp
Reactie op advies Arcade energietransitieplan Lieven de Key en Lieven de Stad

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. Op basis van de overlegwet en vergelijkbaar met de Amsterdamse Kaderafspraken.

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.

Onze reactie op jullie advies
In onze huidig proces planmatig onderhoudsprojecten van Lieven de Key zit een bestaand stappenplan communicatie met planning en brieven die gebruikt worden om bewoners te informeren over de werkzaamheden. De cyclus van voorbereiding van planmatig onderhoudsprojecten tot aan start is ongeveer 1,5 jaar. In het eerste half jaar wordt alle technische informatie opgehaald en verzameld voor alle projecten. Vervolgens wordt voor de begrotingsronde het planmatig onderhoud aangegeven. In het laatste halfjaar van deze cyclus is duidelijk welke projecten uitgevoerd kunnen worden. Dit is het moment om het communicatietraject met bewonerscommissies en bewoners op te starten. Als eerst volgt de informatiebrief naar bewoners wat er het jaar erop gaat gebeuren.

In verbeterprojecten is het participatietraject een belangrijk onderdeel van het proces. Binnen die projecten gelden naast de overlegwet ook de Amsterdamse Kaderafspraken, inclusief participatietraject en invloed op een sociaal plan.

Door ervaring en terugkoppeling van bewoners verbeteren we de communicatie in beide processen voortdurend.

Voor de EFG/schilaanpak projecten hebben we het standaard planmatig onderhoud proces uitgebreid in samenwerking met de collega's van het programma bewonersbegeleiding en complexregie. Ons doel is de verduurzaming te versnellen en in de versnelling een bewonerscommissie vroeg in het proces mee te nemen.

Lieven de Key

We steken veel energie in de aanpak en we zien het als een lerend proces, zeker omdat we met zoveel verschillende huurders te maken hebben met zoveel verschillende achtergronden. Onze boodschap is: we leren van elke ingreep, de adviezen die jullie bij dit onderwerp geven vinden we waardevol en nemen we zoveel mogelijk mee. De boodschap is ook dat we niet kunnen stilstaan en een breed scala aan opties hebben om bewoners mee te laten praten over de aanpak in een complex. Daarmee bedoelen we zeker niet dat huurdersrechten worden opgeofferd voor de snelheid. Wat we duidelijk willen krijgen met elkaar is wat we verstaan onder huurdersrechten in deze trajecten. In een EFG labelaanpak, of een schilaanpak zitten over het algemeen geen technische keuzes voor bewoners. De technische aanpak is uitgezocht en de kosten hiervoor zijn begroot. Het gesprek over de aanpak met een bewonerscommissie richt zich in eerste instantie op informeren, bij bewoners ophalen welke onduidelijkheden er zijn en afspraken maken over de informatievoorziening aan alle bewoners (o.a. uitleg over de werkzaamheden, planning en wat te doen bij bijvoorbeeld klachten). We horen graag van onze bewonerscommissies wat er nodig is om het project voor bewoners goed te laten verlopen.

Een bewonerscommissie of bewoner kan natuurlijk input leveren ten aanzien van wensen. We scheppen hier wel het kader voor dat werkzaamheden binnen het project passen en gericht zijn op het doel: de schil- of EFG-labelaanpak. Het komt namelijk regelmatig voor dat bewoners wensen hebben voor in de eigen woning die niet binnen het plan vallen, zoals bijvoorbeeld een nieuwe badkamer, keuken, (individuele) zonnepanelen, et cetera. We willen voorkomen dat gesprekken of onderhandelingen over dergelijke wensen gaan en daarmee de planning van het project vertragen.

We onderzoeken de mogelijkheid om al in een vroeg stadium (zoals eerder gezegd 1,5 tot 1 jaar voordat de werkzaamheden starten) de bewoners van het betreffende complex te informeren over de voorgenomen werkzaamheden. Met als doel er achter te komen wat er leeft en speelt onder bewoners. Zo kunnen we reageren op verwachtingen ten aanzien van het project en hierover tijdig communiceren. Hoe we dat precies kunnen doen binnen de huidige processen is een actueel gesprek dat we intensief met elkaar voeren.

Voor Lieven de Stad komt de aanpak overeen met de hierboven beschreven processen.

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.

Onze reactie op jullie advies
De kaderafspraken met een sociaal plan gelden bij renovatie en sloop/nieuwbouw. De kaderafspraken en het sociaal plan zijn duidelijk over wanneer ze van toepassing zijn en wanneer niet. Zij zijn niet van toepassing bij onderhoudswerkzaamheden, bij individuele verbeterverzoeken van de huurder, in wooncomplexen met een tijdelijke bestemming en bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen en kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat.

Bij een aanpak gericht op de schil van een complex of de aanpak van EFG-labels komen we in de basis niet snel in de woningen zelf, maar werken we veelal aan de buitenzijde van een complex. Bij vervangen van mechanische ventilatie bijvoorbeeld komen we wel in de woningen. Aan de hand van ervaringen zoals bijvoorbeeld in Beukenhorst komen we erachter wat voor huurders belangrijk is, of welke voorwaarden en regelingen toegelicht kunnen worden. Ook dit is onderdeel van het lerend proces, steeds kijken naar wat we kunnen verbeteren aan de hand van ervaringen.

Een standaard projectplan is door de diversiteit aan projecten niet mogelijk. Wel werken wij aan uitgebreide bewonersinformatie om iedereen vooraf goed in te kunnen lichten. Wat we willen bekijken is om net als bij verbeterprojecten een standaard informatie pakket en basis regelingen op te stellen die vervolgens altijd project specifiek gemaakt worden. Een kader opnemen voor compensatie voor in de gevallen dat we wel werkzaamheden in bewoonde staat moeten uitvoeren is hierbij een mogelijke optie.

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.

Onze reactie op jullie advies
Dit advies onderschrijven we van harte, helaas is dit in de praktijk niet altijd haalbaar of effectief. Voor directe afstemming is het niet altijd verstandig om als partij tussen aannemer en huurder te zitten. We

proberende verschillende werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten, zodat bewoners niet op verschillende nieuwe momenten hinder ondervinden/thuis moeten zijn.
Wel hebben wij als Lieven de Key een verantwoordelijkheid om aan de voorkant bewoners te informeren over een aanpak, over hoe de communicatie met bewoners verloopt en de eindverantwoordelijkheid in de communicatie. Op het moment dat er onduidelijkheden of problemen zijn, pakken we hierin de regie.

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.

Onze reactie op jullie advies
Dit is een mooi streven. Het mogelijk maken van dit advies is een zaak van capaciteit en middelen en het besluit waar we de focus op leggen.

Met betrekking tot de EFG-label aanpak is onze strategische keuze nu om de prioriteit te leggen op de EFG-labels. Doordat de aanpak op complexniveau is ingericht, pakken we woningen met het D label veelal ook mee. In het geval in een complex ook woningen met een B of C label zitten kan het zijn dat deze ook een labelstap maken (van C naar B bijvoorbeeld). In onze planning van planmatig onderhoud staan daarnaast ook complexen waar we extra dakisolatie of zonnepanelen aanbrengen. Dit kunnen ook complexen zijn met een gemiddeld A,B of C label.

Over bewonersinitiatieven gericht op verduurzamen gaan we per geval het gesprek aan. Onze eigen complexmatige visie is het uitgangspunt.

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.

Onze reactie op jullie advies
Elk complex wordt eens in de 3 jaar technisch onderzocht. De technische planning per bouwdeel wordt in een technisch meerjarenplanning verwerkt (en TMP). Het bespreken of inzien van een recente versie met een bewonerscommissie gebeurt al regelmatig. We zijn open over een meerjarenplanning en bespreken deze wanneer de wens er is, met een bewonerscommissie. Dit kan digitaal of door samen te zitten met een bewonerscommissie met een geprinte versie van de TMP.

De vrijgekomen middelen door het wegvallen van de verhuurderheffing investeren wij in de EFG-labelaanpak/schilaanpak. De vrijgekomen middelen hebben wij voor deze aanpak bestemd en niet voor het reguliere planmatig onderhoud. Voor de aanpak EFG-label volgen we de planning van planmatig onderhoud en plussen we de werkzaamheden op daar waar we de EFG-labels wegwerken.

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.

Onze reactie op jullie advies
De invulling van de projectteams is op dit moment nog gaande. Het kan inderdaad zijn dat we meer menskracht nodig hebben, daar zijn we nu een beeld van aan het vormen. Wat is er bijvoorbeeld voor nodig om het dagelijks beheer door te laten lopen tijdens projecten? Op basis van de evaluaties van de afgelopen projecten en de verwachte planning voor 2024 wordt dit begroot. Dit is onderdeel van het jaarlijkse proces waarbij we kijken welke werkzaamheden op ons afkomen, welke menskracht hiervoor nodig is en hoe zich dit vertaald in de begroting.
Jaarlijks bespreekt de directie het jaarplan en meerjarenbegroting met Arcade, waarin de plannen en inzet verwerkt is.

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.

Onze reactie op jullie advies
Dit advies herkennen we en we zijn op dit moment bezig met teamvorming. Zie ook ons antwoord bij advies 6.

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

Onze reactie op jullie advies
We nemen dit advies niet over. We maken hierbij namelijk zelf een scheiding tussen verbeterprojecten (waarin ook verduurzamingsmaatregelen zitten) en de projecten gericht EFG-label/schilaanpak. Bij verbeteringsprojecten is de huurdersparticipatie een onderdeel van het traject waarvoor de Amsterdamse Kaderafspraken als basis dienen (naast de Overlegwet).

Planmatig onderhoud en de projecten gericht op EFG-labels/schilaanpak zijn veelal projecten gericht op noodzakelijk onderhoud met een vaststaand proces en hele beperkte opties voor bewoners (zie ook ons antwoord bij advies 1). Het verschil tussen verbeterprojecten en projecten gericht op EFG-labels/schilaanpak is ook dat we niet altijd in de woningen werkzaamheden hoeven uit te voeren. Wanneer we wel in de woningen komen, is de impact van de werkzaamheden een stuk geringer en kunnen in bewoonde staat worden uitgevoerd.

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.

Onze reactie op jullie advies
Binnen Amsterdam hebben we de Amsterdamse Kaderafspraken en de Samenwerkingsafspraken waarbinnen kwaliteit en verduurzaming onderdeel zijn. De komende periode volgen de gesprekken over de nieuwe Samenwerkingsafspraken. In 2023 start ook het traject voor vernieuwing van de Amsterdamse Kaderafspraken. In die trajecten komt het onderwerp huurdersparticipatie aan de orde en brengt Lieven de Key over op welke manier zij huurdersparticipatie ziet in de verschillende projecten en deze uitvoert.

Uitfasering EFG labels en mogelijke versnelling
We richten onze op aanpak van deze woningen de komende jaren conform de afspraken over korting/afschaffing verhuurderheffing zoals deze zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. De overheid onderzoekt op dit moment nog de effecten van sturing via het woningwaarderingssysteem. Er is nog geen duidelijkheid over de omvang van huurprijsverlagingen en het effect op investeringscapaciteit van corporaties. We kiezen er niet voor om vooruit te lopen op mogelijke ontwikkelingen of wijzigingen in de wetgeving. We investeren op dit moment maximaal in onze aanpak met de bestaande middelen die we hebben.

Dit betekent dat we de huurprijzen van huurders die in woningen met een EFG-label wonen niet gaan aftoppen of een lagere huurverhoging geven. Enkel glas is wettelijk geen gebrek en behandelen wij ook niet zo. Bij een schilaanpak of EFG-labelaanpak van een complex wordt integraal gekeken naar de beste technische ingreep om te verduurzamen en niet vanuit het doel om enkel glas te vervangen.

Rondom de urgente problematiek betaalbaarheid energierekening heeft het kabinet (generieke) maatregelen getroffen onder andere door het instellen van een prijsplafond energietarief en een energietoeslag. Een bevriezing of verlaging van de huurprijs werkt door in de hoogte van de huurtoeslag die een huurder mogelijk ontvangt (als de huur verlaagt, verlaagt ook het aandeel huurtoeslag). Het is ons inziens daarmee meer een symbolische maatregel dan dat het daadwerkelijk scheelt in de maandelijkse uitgaven van een huurder.

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.

Onze reactie op jullie advies
Onze focus ligt op het inventariseren van de grote aanpak en dit is in volle gang. Er is op dit moment geen capaciteit of middelen om naast dit intensieve traject een grote slag te maken in het terugdringen van energieverbruik. Er wordt al veel gevraagd van de sector en haar medewerkers.

We gaan ook bij VvE's kijken wat we kunnen doen en bij monumentale panden aan de slag. Het voorbereidingsteam is druk bezig met de planning voor komende jaren. In april verwachten we hier meer duidelijkheid over te kunnen geven.

Advies 11: Wij adviseren Lieven de Key een versnelling bij het uit faseren van EFG-labels en daartoe de omschreven 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/fix brigade 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

Onze reactie op jullie advies
Op kleinschalig niveau proberen we bewoners bewust te maken van verbruik van energie. Er is een team energielasten opgezet die zich o.a. bezighoudt met de vragen van bewoners over energieverbruik, tips verspreid en energiebesparingsmaterialen beschikbaar heeft gesteld voor bewoners.

De EFG-label aanpak kunnen we niet sneller doen dan zoals nu is opgenomen. Daar waar we kansen zien zullen we deze benutten. Op dit onderdeel hebben we maximaal ingezet. Dit betekent dat we de huurprijzen van huurders die in woningen met een EFG-label wonen niet gaan aftoppen of een lagere huurverhoging geven. De aanpak leidt niet tot doorberekening in de bestaande huurprijs. Enkel glas is op dit moment wettelijk geen gebrek en behandelen wij ook niet zo. Bij een schilaanpak of EFG-labelaanpak van een complex wordt integraal gekeken naar de beste technische ingreep om te verduurzamen en niet vanuit het doel om enkel glas te vervangen.

Ventilatie
Advies 12: Arcade adviseert om bij elk complex tijdens de huurdersparticipatie aandacht te besteden aan het onderwerp ventilatie.
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.

Onze reactie op jullie advies
We kiezen er niet voor om in het energietransitieplan zelf meer aandacht voor de complexiteit van de keuze voor het soort ventilatie en de wijze van aanleg. Ventilatie is project specifiek en vereist maatwerk. Ventilatie is niet gemakkelijk en standaard te omschrijven. In het programma van eisen bestaande bouw die we aan het opstellen zijn en welke we dit jaar gaan doornemen met Arcade komt het onderdeel ventilatie terug.

Uit de ervaringen met Beukenhorst hebben we geconstateerd dat uitleg over het systeem en de werking van ventilatie erg belangrijk is. We zijn voornemens om hier aan de voorkant van een project al mee te beginnen. We denken er ook aan om na een bepaalde periode hiermee terug te komen bij de bewoners om op te halen wat hun ervaringen zijn en of er nog onduidelijkheden over het systeem bestaan.

We laten het aan bewoners zelf om een extern deskundig advies over ventilatie in te winnen wanneer ze dit nodig achten. Wellicht dat Arcade hierin iets kan betekenen voor huurders.

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

Onze reactie op jullie advies
Fijn om te horen dat jullie ons hierin volgen.

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

Onze reactie op jullie advies
Fijn om te horen dat jullie ons hierin volgen.

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.

Onze reactie op jullie advies
Uw advies nemen we over, met de kanttekening dat bij ons de kwaliteit en isolatiewaarde die gehaald wordt voorop moet staan. Bij gelijkwaardige kwaliteit kiezen we voor de werkwijze en het materiaal dat het minste ruimteverlies levert.

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.

Vervolgschade willen we te allen tijde voorkomen. Ophopende vocht in een woning slaat altijd neer op de koudste plek. Bij het oplossen van koudebruggen wordt hier altijd naar gekeken. Daarom is het ook niet altijd mogelijk om bewonerswensen te omarmen.

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

Onze reactie op jullie advies
In het beleid zonnepanelen welke begin 2022 ter advies aan Arcade is voorgelegd, is het participatietraject met de bewonerscommissie en bewoners opgenomen. We begrijpen dit advies van Arcade wel, bij de start van de uitvoering van dit beleid is namelijk vanuit ons de communicatie richting een aantal bewonerscommissies en bewoners niet goed gegaan (te laat gestart of onvoldoende geïnformeerd). Hier is van geleerd. We kiezen er niet voor om standaard een bewonersbijeenkomst per complex te organiseren. We kiezen er voor om per complex te bekijken wat het beste is. Een bijeenkomst kan een middel zijn. Informatie over de hoeveelheid zonnepanelen op een dak zullen we opnemen in de informatie en ook informeren we bewoners op mogelijke effecten.

De pilot over aansluiting zonnepanelen op huisaansluitingen willen we op korte termijn afronden. Uw advies over informeren over de salderingsregeling nemen we daarin mee.

Met betrekking tot uw vragen over het onderwerp zonnepanelen. We stellen voor om dit samen te voegen met de evaluatie van de pilot zonnepanelen, zodat we dit onderwerp als geheel kunnen behandelen.

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.

Onze reactie op jullie advies
Net als isoleren is de transitie van de warmteopwekking een ingewikkeld proces waar een individuele aanpak nadelig uit kan pakken. Lieven de Key volgt de warmtevisie van gemeente Amsterdam en zal daar in de meeste gevallen op aanhaken. Er bestaat een risico dat individuele aanpak een toekomstig complexmatige aanpak in de weg zit. Uiteindelijk vertraagt dat de transitie van veel bewoners, dit vinden we onwenselijk.

Dit betekent niet dat we bewonersinitiatieven niet horen. Hier kijken we juist graag in mee. Als we iets kunnen doen, dan doen we dat.
We geven in de gesprekken hierover de bovengenoemde risico's aan en informeren bewoners over (on)mogelijkheden. Ook geven we toelichting over prioritering in onze aanpak. Individuele initiatieven zijn soms lastig te verwezenlijken als we kijken naar ons doel en soms ook als we vaart willen blijven houden.

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.

Onze reactie op jullie advies
Bij elk project wordt conventionele verlichting vervangen voor LED. Het is staand beleid in de TMP's en in de projecten gericht op EFG-labels/schilaanpak zetten we dit voort.

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

Onze reactie op jullie advies
Wij geven al informatie hierover. Stimuleren via een nieuwbericht kan wellicht meer. We weten dat dit een wens is van Arcade en gaan aan de slag met uw advies. Voor ons is het zoeken naar de balans tussen stimuleren en ook zorgen dat we het aantal verzoeken kunnen behandelen.

Extra's aanbieden zoals pannen et cetera zijn we niet voornemens te doen, hoogstens bij de laagste inkomens als zijnde maatwerk en als wij het initiatief nemen om over te stappen op elektrisch koken in een complex. Bij individuele verzoeken van bewoners gaan we ervan uit dat ze zelf voor geschikte pannen zorgen.

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.

Onze reactie op jullie advies
Dit hebben we nu nog niet opgenomen in ons beleid of ingericht in onze werkprocessen. We zien dit als wens en daarmee niet als prioriteit. De opgave om EFG-labels weg te werken is groot genoeg. Wel volgen we de ontwikkelingen of kijken we in vormen van pilots of we hier iets mee doen. We hebben wel een aantal initiatieven/pilots rondom groene daken gedaan.

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.

Onze reactie op jullie advies
Zie antwoord 21. Bij nieuwbouw is dit wellicht mogelijk, in de bestaande hoogbouw is dit lastiger qua type daken en belasting. We hebben inmiddels wel wat ervaring opgedaan bij een aantal projecten in de bestaande bouw. Wanneer we een mogelijkheid of kans zien is dit altijd project specifiek.

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.

Onze reactie op jullie advies
We zijn zeker voornemens om intern periodiek met elkaar samen te komen over de projecten te praten en van elkaar te leren. Of en hoe we de werkgroep van Arcade hierbij betrekken is zeker goed om samen naar te kijken.

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.

Onze reactie op jullie advies
We willen op dit onderwerp graag met elkaar in gesprek blijven. Binnen dit onderwerp volgen nieuwe technische ontwikkelingen elkaar snel op. De nadruk zal bij ons daarom vooral liggen op de in te zetten maatregelen. We verwachten niet dat het beleid continu bijgestuurd gaat worden omdat onze visie en beleid op uitgangspunten is gebaseerd.

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.

Onze reactie op jullie advies
De constructie van de tijdelijke complexen is niet geschikt voor bijvoorbeeld zonnepanelen. Een aantal tijdelijke complexen heeft daarnaast een beperkte houdbaarheid (Riekerhaven). De tijdelijke complexen die nieuw zijn, voldoen aan de duurzaamheidsnormen (bijvoorbeeld Elzenhagen).
Hitte is een actueel thema bij enkele studentencomplexen. Het speelt niet alleen in onze oude complexen met kleine studio's, maar ook in de nieuwere complexen die (te) goed geïsoleerd zijn. Wel is het zo dat we nu de focus hebben op de schilaanpak/ EFG-labels en brandveiligheid. Ook omdat hitte over het algemeen slechts een korte periode per jaar speelt.

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.

Onze reactie op jullie advies
Hitte is wel iets wat in de toekomst meer kan gaan spelen. Dat we op een gegeven moment een definitie bepalen en beleid hierop maken is mogelijk. Op dit moment pakken we de vraag of klachten hierover op woningniveau of op complex niveau aan en richten we ons niet op het maken van beleid op dit onderdeel.

Er zijn richtlijnen om te beoordelen of er sprake is van een hoge woningtemperatuur in de woning en tijdelijke hitteproblematiek. Dit op basis van een aantal procedures bij de Huurcommissie en Kantonrechter. In een aantal uitspraken is gebruik gemaakt van de normering uit de GIW-ISSO.

Advies 27: Arcade adviseert Lieven de Key in haar toekomstig beleid met de genoemde signalen en zorgen rond laadpalengebruik in parkeergarages rekening te houden.

Onze reactie op jullie advies
Uw advies nemen we ter harte. Zorgen en signalen die spelen zijn onderdeel van de keuzes die in beleid gemaakt worden.

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.

Onze reactie op jullie advies
Binnen Lieven de Key hebben we een team energiearmoede die verschillende acties heeft opgezet, onder andere de bussen van onze vakmannen voorzien van energietools die in woningen aangebracht kunnen worden en pakketten met materialen voor bewoners klaargezet op beheerderskantoren. Ten aanzien van een campagne: via social media is informatie verspreid over energietools. Eind 2022 is er een nieuwsbericht verstuurd naar al onze bewoners met energiebesparende tips. Het team energiearmoede wordt omgezet in een regiegroep die ontwikkelingen op dit gebied in de gaten houdt. Zo wordt o.a. de tegemoetkoming voor blokaansluiting nauwlettend in de gaten gehouden en informeren we onze huurders hierover via de website en andere kanalen.