

## **Inbreng !WOON voor Rondetafelgesprek Verduurzaming 14 september 2023 (blok 4)**

!WOON ondersteunt bewoners in Amsterdam en omstreken met vragen en problemen op gebied van wonen en verduurzaming. Uit al onze bewonerscontacten destilleren we drie kernproblemen bij de verduurzaming: draagvlak, betaalbaarheid en gebrek aan prikkels voor particuliere verhuurders. Specifiek memoreren we nog de problematiek bij blokverwarming.

### **Draagvlak**

Bij verduurzamingsprojecten (zowel bij aardgasvrij-trajecten als isolatie-ingrepen) is draagvlak cruciaal. Wanneer die stap aan het begin van het proces wordt veronachtzaamd, lopen trajecten in een latere fase veel sneller vast op onbegrip, onwil of zelfs expliciete tegenstand. Er zijn altijd bewoners die al bij het prille begin willen meedenken over de opties, er zijn ook bewoners die in een volgende fase vooral goed willen begrijpen wat de opties zijn en waarom een bepaald scenario is verkozen. Wat helpt hierbij?

- Huurders serieus nemen, vroegtijdig informeren en duidelijkheid geven waarover wel en niet kan worden meebeslist en waarom.
- Huurders vanaf de start van een traject (professionele) ondersteuning bieden.
- Vasthouden aan 70% instemming van huurders bij een renovatie- of verduurzamingsvoorstel. In huurcomplexen waar corporaties vanaf de start een plan samen met bewonerscommissies ontwikkelen, zien we dat de commissies het plan omarmen en er bijna vanzelf meer dan 70% draagvlak ontstaat. Een plan met minder draagvlak is geen goed plan.
- Bij gebiedsgericht werken nadrukkelijker in ogenschouw nemen wat er verder speelt in de wijk. Veel verduurzamingstrajecten vinden plaats in kwetsbare wijken, waar sprake is van multi-problematiek. Neem de multi-problematiek als startpunt van de aanpak; kijk goed naar wat in een buurt of complex meer nodig is dan alleen verduurzaming. Bedenk ook dat het (terug)winnen van vertrouwen in de instanties een belangrijk aspect is van de aanpak.
- Wij zien overigens dat de gebiedsgerichte aanpak op zich de goede insteek is. Er is vaak sprake van vergelijkbare bouw en type woningen, en dus van eenzelfde voorkeursscenario voor verduurzaming. Een buurt biedt ook een goed aanknopingspunt om bewoners te informeren en aan elkaar te verbinden (denk aan eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen en VvE's, die gezamenlijk opties kunnen onderzoeken). Bewonersondersteuning kan op gebiedsniveau goed vorm worden gegeven. Zorg als (lokale) overheid voor de faciliteiten voor begeleiding en ontmoeting. Benut daarbij ook de informele, laagdrempelige (zorg-/hulpverlenings-)organisaties die er vaak zijn in deze buurten.

### **Betaalbaarheid**

Betaalbaarheid is voor veel bewoners (zowel huurders als eigenaar-bewoners) een grote zorg. We onderscheiden de volgende aandachtspunten:

- Wat bij iedereen helpt is inzicht in eigen gedrag en het nemen van kleine maatregelen (zoals kierdichting en het aanbrengen van radiatorfolie). Hiervoor zijn energiecoaches en fixbrigades bijzonder nuttig. Het is naar onze overtuiging wenselijk om deze voorziening breed toegankelijk te maken. We zien overigens ook hoe weinig sommige mensen nog stoken, met alle gevolgen van dien (zoals meer last van vocht en schimmel).
- Er is meer aandacht nodig voor de te verwachten stookkosten bij alternatieve energiebronnen. Veel exploitanten vragen nu het maximum tarief per GJ. Op grond van de huidige Warmtewet stelt de ACM dit slechts 1x per jaar vast, waarbij de gasprijs een rol speelt. Door de hoge gasprijs op het moment van vaststellen blijft het maximale GJ-tarief in heel 2023 erg hoog. Dit is een belemmering bij de overstap, helemaal nu de gastarieven zijn gedaald.
- Bij alternatieve verwarmingsbronnen hoort goede voorlichting over gebruik. Met dergelijke installaties moet je anders omgaan om hoge kosten of ongezonde situaties te voorkomen. Wij zien vaak situaties waar huurders de werking van WKO- of andere (all-electric) installaties niet goed uitgelegd krijgen en daardoor onnodig veel energie verbruiken.
- Voor eigenaar bewoners, al dan niet in VvE's, is de benodigde financiering een punt van zorg. Vooral als het inkomen laag is, is een vangnet (fonds) nodig om te kunnen investeren.

### **Prikkels voor (particuliere) verhuurders**

Met de corporaties is afgesproken om de woningen met een E-, F- en G-label versneld aan te pakken. Met particuliere verhuurders zijn er geen afspraken, terwijl in dit deel van de voorraad nog veel sprake is van slecht geïsoleerde woningen en enkel glas. Er is momenteel één route om hier wat aan te doen, namelijk via artikel BW 7:243: huurders kunnen op basis van dit artikel een redelijk voorstel aan hun verhuurder doen tot woningverbetering. Dat is evenwel een langdurig traject met een hoge drempel (want vergt een traject naar de kantonrechter). Hoewel we er de afgelopen jaren in zijn geslaagd om honderden huurders hierbij succesvol te ondersteunen, zou een laagdrempeliger prikkel veel meer effect sorteren. We pleiten voor drie maatregelen:

- Bestempel enkelglas als gebrek. Huurders kunnen dan eenvoudig huurverlaging afdwingen als hun verhuurder dit niet wegwerkt; dat werkt veel effectiever als stok achter de deur. NB: we kunnen ons voorstellen dat er dan een minimum-oppervlakte aan enkelglas moet zijn om het als gebrek te kunnen bestempelen (maar let op: voor een kleine stadswoning is 5 m<sup>2</sup> al veel).
- Zorg daarnaast voor lokale hulp aan huurders om het initiatiefrecht op basis van BW 7:243 te kunnen uitoefenen. Zorg er ook voor dat verhuurders kennis hebben van dit artikel en alle recente jurisprudentie hierover (die voor huurders vrijwel altijd positief uitpakt).
- Regel dat het vervangen van kozijnen die niet geschikt zijn voor dubbelglas altijd op kosten van de verhuurder is. Deze kosten zijn nu vaak een te hoge drempel in procedures op grond van BW7:243.

### **Blokverwarming als specifiek probleem**

Duizenden Amsterdammers wonen in complexen met een collectieve ketel op gas of een collectieve warmtenetaansluiting. Zij kregen te maken met enorme verhogingen van voorschotten en naheffingen bij de afrekening over het voorgaande jaar. Bij !WOON kregen we veel vragen over de installaties en de afrekenmethodiek. Op basis daarvan signaleren wij de volgende punten:

- Bij hoge stookkosten is de afgelopen jaren te vaak gewezen op alleen bewonersgedrag, zonder de installatie onder de loep te nemen. Het betreft vaak flink verouderde installaties, waar veel sprake is van leidingverlies (tot wel 25% van het verbruik). Huurders die vragen naar het rendement en keuringsrapporten krijgen deze informatie meestal niet. Het enige dat de huurder dan rest is de gang naar de Huurcommissie om de redelijkheid van de afrekening te laten toetsen. Idealiter komt er een verplichting om oudere installaties periodiek te keuren op rendementsverlies.
- In de woningen zelf zien we vaak simpelweg kapotte radiatorknoppen, eenvoudige aan-uitknoppen die niet meer dicht kunnen, thermostaatknoppen die hun werk niet doen. Ook zien we veel woningen zónder de mogelijkheid de warmte te regelen met een thermostaat. En we zien lang niet overal doorstroommeters om het feitelijke individuele verbruik te bepalen. Verrekening gaat veelal via verdeelmetertjes op de radiatoren. Die geven bewoners geen goed inzicht, waardoor het lastig te bepalen is of ze zuinig bezig zijn.
- Om aanspraak te maken op de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) zijn bewoners afhankelijk van degene op wiens naam de aansluiting staat (de verhuurder of VvE). Het toegezegde loket waar iedereen kan controleren of er voor zijn adres een aanvraag loopt is er nog niet. We hebben zorgen over de minder actieve VvE's: is de informatie over TTB wel goed bekend? Wordt de aanvraag gedaan? Is het nodig de termijn te verlengen?