

Ontzorgen!

Versie 11.11.22

Met een grote boog lopen de warmtevisies om het taaiste probleem heen; de oude woningvoorraad. Die oude wijken in (middel) grote steden, met slecht geïsoleerde vooroorlogse particuliere woningen. Sterk versnipperd eigendom, vaak lage inkomens, veel eigenaar bewoners, niet functionerende VVE's, enz. In mijn stad Den Haag gaat het al om zo'n 100.000 woningen.

Best logisch om eerst maar eens in andere delen van de stad te beginnen. Het doel is tenslotte om ook *zo snel mogelijk* minder CO2 te produceren. Beginnen bij de nieuwbouw in Laakhavens en Binckhorst ligt voor de hand. Dan die naoorlogse wijk met vooral corporatiewoningen. Daar zijn er misschien 3 eigenaren die je moet overhalen om mee te doen. In die vooroorlogse wijk, waar ik het over heb, zijn het er 3000. Die 3 eigenaren in de naoorlogse wijk zijn ook professionals; die 3000 meestal niet.

In de warmtevisies en overige beleidsstukken is er wel aandacht voor dit taaie probleem. Er zijn subsidies, er is voorlichting, er zijn servicepunten, allemaal vanuit het uitgangspunt dat de eigenaren over de mogelijkheden/skills/competenties beschikken om het met een beetje hulp en overredingskracht zelf te doen.

Dat is een misvatting.

Als ik om me heen kijk – ik woon in zo'n wijk – en ik combineer dat met het beeld van energiecoaches, die ik gesproken heb, denk ik dat zo'n 10 % (vooruit, positief gedacht, 20%) van de eigenaren met het huidige instrumentarium voor 2030 in actie komt. Dat zijn de goedwillende hobbyisten, zoals ik, die aan de zonnepanelen gaan, isoleren enz. Waarom doet de rest niets? Oftewel wat heeft een (eigenaar) bewoner in de oude wijken van Den Haag nodig om in actie te komen?

Motivatie. Onderlegger voor alle skills die nodig zijn is de wil om mee te doen. Hij/zij moet niet alleen overtuigd, maar ook geënthousiasmeerd worden.

Techniek. Hoe doe je dat eigenlijk, isoleren en vervolgens verwarmen, zonder vochtproblemen, van die oude huizen met schuiframen, ornamenten, bouwtechniek van 100 jaar geleden, niks recht en haaks en tochtvrij? Wat kun je het beste nu doen zonder dat je er later niets meer aan hebt? Wat is het meest efficiënt? Er moet altijd nog meer de isolatie aan zo'n oud pand. Hiervoor is specifieke technische kennis nodig.

Proceskennis. Verreweg de meeste eigenaren (incl. kleine verhuurders) weten niet de weg in het verbeterproces. Voor het contracteren van een aannemer, aanvragen van subsidie, financiering, ev. aanvragen van een omgevingsvergunning enz. moet je goed de weg weten in regels en voorschriften.

Financiering. Er zijn niet veel eigenaren in deze wijken die een pot geld klaar hebben staan voor de noodzakelijke ingrepen aan hun pand, ook al levert dat op termijn ook minder stookkosten op. Er zal altijd, al dan niet gefaseerd of deels, voorfinanciering nodig zijn. Dat moet je dan toch wel kunnen regelen.

Geld. Om de financiering af te lossen. De eigenaar moet voor dat hij besluit tot actie een beeld hebben van kosten, opbrengsten en risico's. Daar horen ook de beschikbare subsidies bij.

Eventueel: Juridische bijstand voor de VVE. Verreweg de meeste VVE's in de oude wijken bestaan niet of functioneren niet zoals zou moeten, met een onderhoudsplan, reserve enz. Dit is een grote hindernis voor de energietransitie. Zonder juridische bijstand wordt het al gauw erg lastig. Bij voorbeeld; de arme weduwe in een VVE met een verhuurder, die een woning geërfd heeft, en een malafide kamerverhuurder. Daar heb je juridische bijstand voor nodig.

De taaiheid van de opgave is dat aan alle 6 bovenstaande voorwaarden voldaan moet zijn voordat succes verzekerd is. Dat lukt alleen als de eigenaar vergaand ontzorgd wordt. Er moet een projectmanagerachtig type ingezet worden die dit allemaal regelt. Deze PM (bij voorkeur in gemeentedienst) moet laagdrempelig bereikbaar zijn; in een winkeltje in de buurt.

Motivatie. De eerste stap in het transitieproces is het opzetten van de organisatie en het inbedden daarvan in de organisatie in de buurt. Er komt een informatiebijeenkomst, een maandelijks bulletin, activiteiten zoals koken op inductie, bezoek aan voorbeeldpanden, kierenjacht, huisbezoeken, informatie enz. Dit deel zou uitstekend kunnen worden opgepakt door DDH en energiecoaches. Er wordt ook een overleggroep opgericht, van deelnemende/geïnteresseerde eigenaren. Deze biedt, ondersteund door DDH, klankbord voor de PM.

De eigenaren moet deel gaan uitmaken van een community van verbeteraars. Deze activiteiten moeten ingebed worden in de verbetering van de hele buurt. Als je met je burens zit te praten over de aanpak van je huis, dan komen ongetwijfeld ook die coffeeshop op de hoek of parkeerproblemen op tafel. Dat moet je omarmen, anders verliest de aanpak aan geloofwaardigheid.

Techniek. De PM stelt in opdracht van de eigenaren per pand een PvE op voor de aanpak van de warmtetransitie en voegt dat in, in het MJOP. Voor de oude wijken is het gemeentelijke uitgangspunt dat deze later pas in beeld komen om van het gas af te gaan. In eerste instantie zwaar wordt ingezet op isolatie en (vervolgens) PV, PVT, panelen en hybride warmtepompen (overigens: per 1.2.22 verplicht bij ingrijpende renovatie). De mate van isolatie wordt bepaald door het uitgangspunt dat tzt verwarming op lage temperatuur mogelijk is; de Standaard.

De beeldvorming is dat we nu wel weten wat over 10-20 jaar de beste manier zal zijn van warmtelevering, terwijl de ontwikkelingen op dat gebied nog razendsnel doorgaan. Worden het individuele oplossingen, met warmteopslag per pand? Wordt het toch een warmtenet, of waterstof, of kleine hybride buurtnetwerken? De PM moet daarom een plan opstellen, en regelmatig bijstellen, voor de komende 10-20 jaar, beginnend met no regret isolatie en geïntegreerd met het normale onderhoud, het MJOP. In de modellen van Fakton voor Regentes past dit zowel in de Versneld isoleren als de Natuurlijke momenten varianten.

Proces. De PM verzorgt alles met de contractering van de aannemer te maken heeft; subsidieaanvragen, omgevingsvergunningen enz.

Financiering. De PM bemiddelt daarvoor bij de gemeentelijk Kredietbank of een groene lening.

Geld. Uit het oerwoud van subsidieregelingen regelt de PM de beste en doet de aanvragen. Hij beschikt ook over een klein budget voor zaken die niet in de subsidieregelingen passen , maar wel moeten gebeuren.

VVE. De PM roept de VVE's bijeen, inventariseert hoe die er voor staan en doet voorstellen voor de gemeenschappelijke ingrepen en de verdeling van de kosten. Desnoods doet hij een beroep op juridische ondersteuning.

Al met al is het een dure aanpak – hoge proceskosten – en het duurt lang.

Een grove inschatting is dat deze aanpak ca. €3000 tot €5000 per woning kost, zie onderstaand. Ervan uitgaande dat een dergelijke intensieve begeleiding nodig is voor 60% van de woningen in een periode van 25 jaar bedragen de kosten per jaar ongeveer € 7 miljoen tot € 10 miljoen.

	kosten/100 won./jr		
aantal woningen	100		
uren/woning PM 1,5 fte	20	€ 140.000	gemiddeld, incl verhuurders
tarief PM	€ 70		
uren/won. Overig oa DDH, 1 fte	20		
tarief	€ 50	€ 100.000	
kantoor, jaar	€ 2.000	€ 24.000	
overig, activiteitengeld		€ 10.000	
onvoorzien 10%		€ 30.000	
		€ 304.000	ca. €3000/woning 60%, 40% doet het zelf
Voor Den Haag	60000	€ 182.400.000	
In 25 jr, per jaar	2400	€ 7.296.000	36 fte voor de hele stad, 24 kantoren

Onmogelijk ?

Nee hoor, in Den Haag en vele andere steden is iets dergelijks al eens gedaan. Onderdeel van de grootschalige stadsvernieuwing eind vorige eeuw was de Particuliere Woning Verbetering en dat ging volgens de bovenstaande principes. In Den Haag zijn daarbij in 20 jaar zo'n 25.000 woningen aangepakt, met een deelname van 90%. Zo'n aanpak duurt dus lang en kost heel veel (proces)geld. Je zou er dus **nu** mee moeten beginnen om in 2050 klaar te zijn.

Is er een alternatief?

In het rapport van Fakton over de Regentes zijn nu drie voorkeursmodellen genoemd. Alle drie beginnen ze met versneld isoleren. De modellen zonder isoleren vallen bij elke warmtebron af vanwege de hoge energiekosten. Op de korte termijn blijven er , binnen het gemeentelijk beleid, de volgende alternatieven over:

- Het huidige beleid: je kunt het aan de individuele eigenaren overlaten. Peilingen geven aan dat ongeveer een kwart gaat isoleren (nu misschien wel 40%, door de huidige energieprijzen) en een kleiner deel panelen of een warmtepomp aanschaft. Er zal dan over 10-20 jaar, als de

oude wijken aan bod komen, in de wijken een grote verscheidenheid zijn aan wel/een beetje/ niet-geïsoleerde panden met hier en daar warmtepompen en/of panelen. Een enkeling zal van het gas af zijn. En dan ?

Een rendabele businesscase voor een warmtenet op wijkniveau wordt dan heel lastig; er zal dan toch eerst alsnog geïsoleerd moeten worden. Logistiek zou groene waterstof dan wellicht ook in aanmerking komen; maar voorlopig is het rendement veel te laag: ca. 40% van de groene stroom, waar toch al een tekort aan is, gaat verloren.

- Kanshebber zouden collectieve warmtenetten op buurt/blok/portiekniveau kunnen zijn. Voorwaarde daarvoor is een groep idealisten die de kar trekt. In lang niet alle oude wijken is dat te verwachten. Ook moet er een warmtebron in de buurt zijn; zoals aquathermie, zonnethermie op een groot dak, Ook hier is weer ondersteuning nodig op de 6 thema's, maar alleen voor initiatiefgroepen. De kosten hiervoor zijn dan veel lager, het effect ook en waarschijnlijk vooral in de betere wijken. Op termijn zouden kleine collectieve warmtenetten ingepast kunnen worden in een wijkwarmtenet van de 5^e generatie.
-

Mijn stelling is dat we dus toch maar aan de slag moeten met zo'n **intensieve ontzorgende aanpak**.

Ja, dat is erg duur, maar er komt heel veel geld van het rijk en uit Europa.

Ja, het duurt lang, daarom nu beginnen!