



Van het gas af

REPORTAGE VERDUURZAMING DOOR VVE'S

Vve's weten alleen dat ze óóit van het gas gaan

In Rotterdam-West zijn verenigingen van eigenaren nog totaal onvoorbereid op het beoogde warmtenet. „Je denkt informatie te krijgen en het wordt alleen maar vager!”

Tekst **Eppo König** Foto's **Walter Herfst**

‘Dit noemen ze nu dus een hippe buurt’, zegt Piet Huiskens (72) in de kluswoning van zijn oudste dochter. „Ik heb geen idee wat ze daarmee bedoelen. Het staat ook in advertenties: hippe buurt, in het centrum, authentieke details: zo worden die woningen hier verkocht.”

Na lang zoeken vonden zijn dochter en haar vriend dit koophuis in Bospolder-Tussendijken in Rotterdam-West. Een bovenwoning uit de jaren dertig, 120 vierkante meter voor drie ton. Vanaf hun balkon, een racetietseninstalling, zien ze de binnenvaart op de Schie en de skyline. Aan de straatkant zitten een Turkse supermarkt en een Chinese acupuncturist.

Vader Piet, gepensioneerd bouwkundige, verbouwt het tot een duurzaam huis. De vereniging van eigenaren van het blok, VvE Schiezicht, laat overal nieuwe kozijnen met dubbel isolatieglas plaatsen. In aanloop daarop plaatst Huiskens vloerverwarming, thermische isolatie en geluidsisolatie - want nu hoort je letterlijk de buurkat door de vloer heen.

Zijn dochter gaat elektrisch koken, maar nog niet van het gas af. „Nee joh, dan moet je elektrisch verwarmen. Dat kost een vermogen.”

Maar wanneer de wijk van aardgas op stadsverwarming overschakelt? Huiskens weet het niet, ook niet hoe hij de woning daarop moet voorbereiden. „Ik kan nergens praktische informatie vinden over hoe die buizen hier straks door de gevel naar boven komen. Hoe ik de verwarming moet aanleggen, waar ik subsidie kan krijgen?” Jammer, want zulke informatie stimuleert huiseigenaren om te verduurzamen, denkt Huiskens.

Warmtenet
Bospolder-Tussendijken of ‘BoTu’ (7.000 huishoudens) is een proefwijk voor een klimaatneutraal Rotterdam in 2050. Tot 2031 wil de gemeente hier alvast 2.000 woningen van het gas halen en op een warmtenet aansluiten. Samen met woningcorporatie Havensteder en energieleverancier Eneco werkt de gemeente aan een businesscase met restwarmte uit de haven. Voor de zomer hopen de gemeente en Havensteder op uitsluitsel over een rijksbijdrage.

Ook voor huiseigenaren en vve's is het

afwachten óf dat warmtenet er komt, en zo ja, wanneer en hoe. Ze vormen een kleine minderheid in Bospolder-Tussendijken. De wijk bestaat voor ongeveer 60 procent uit sociale huurwoningen van Havensteder, voor 25 procent uit vrije huur en voor 15 procent uit koopwoningen.

Sociale huurders hoeven straks niet extra te betalen voor aansluiting op het warmtenet, zegt Havensteder. Huiseigenaren wél - als het doorgaat, krijgen ze later dit jaar een aanbod van de gemeente. In Heindijk in Rotterdam-Zuid, ook aangewezen als proefgebied, is dat al gebeurd. Een aansluiting kost daar zo'n 14.000 euro, waarvan huiseigenaren een klein deel (1.500 euro) betalen. Of de aansluitkosten voor BoTu vergelijkbaar worden, is nog onbekend.

Feyenoord-Porto

Zijn huiseigenaren verplicht tot aansluiting op het warmtenet, was een van de vele vragen op een informatieavond in een buurthuis in oktober vorig jaar. Antwoord: nee, je kunt zelf al op bijvoorbeeld een warmtepomp of *all electric* overschakelen, maar óóit gaat de wijk van het gas.

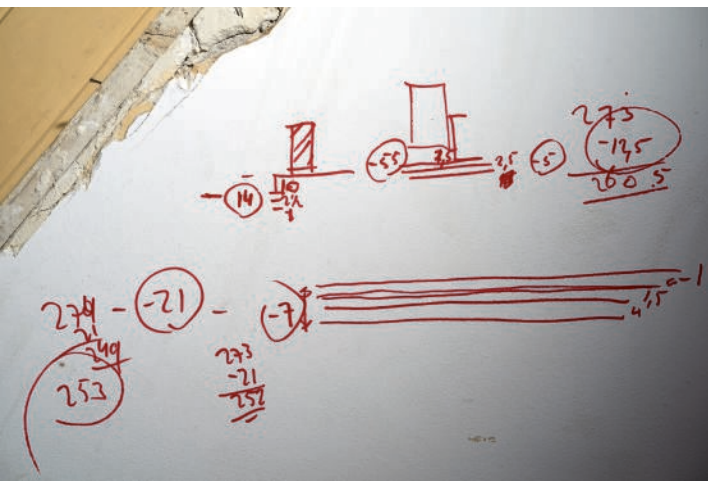
De avond werd georganiseerd door VVE-010, een service-organisatie voor vve's in Rotterdam, opgericht door de gemeente en enkele woningcorporaties. Al le ruim achthonderd vve's in BoTu waren uitgenodigd. Ondanks de wedstrijd Feyenoord-Porto in De Kuip kwamen zo'n dertig woningeigenaren opdagen. Bij de 1-0 werd hard gejuicht, de 2-0 ging ongemerkt voorbij omdat iedereen in de discussie opging.

Welke straten gaan wanneer van het gas af, werd gevraagd. Antwoord: eerst wijkdeel Tussendijken, omdat Havensteder daar toch al gaat renoveren. Bospolder volgt na 2030.

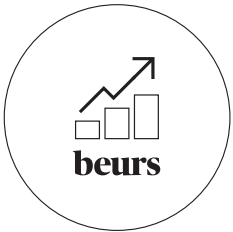
Loont het om nog een nieuwe cv-ketel aan te schaffen? Antwoord: zeker als je na 2030 aan de beurt bent.

Als niet genoeg huiseigenaren in de wijk de aansluiting op het warmtenet kunnen betalen, wat dan? Antwoord: Op dat scenario lopen ze niet vooruit, mogelijk komt er een renteloze lening voor huiseigenaren.

Sommige bezoekers werden er onrustig van. Je denkt hier informatie te krijgen en het wordt alleen maar vager!, riep een man. „Ja, dat is het dilemma”, zei Anne-Marie Verheijen van de gemeente. „Moe-



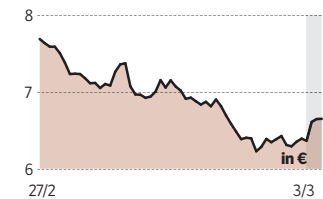
Piet Huiskens verbouwt en verduurzaamt de kluswoning van zijn dochter.



AIR FRANCE-KLM
6,65 euro / + 0,5 %

Geen plaats meer in de Europese index

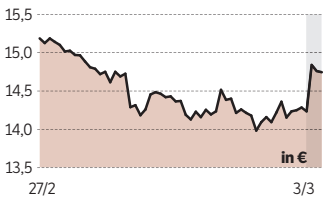
Air France-KLM verliest zijn plaats in de toonaangevende Stoxx Europe 600 index. De luchtvaartmaatschappij verloor sinds begin dit jaar al meer dan een derde van haar beurswaarde, waardoor Air France-KLM naar het oordeel van Stoxx niet langer bij de 600 belangrijkste beursgenoteerde bedrijven van Europa hoort. (NRC)



SBM OFFSHORE
14,46 euro / + 1,2 %

HAL vergroot belang in platformbouwer

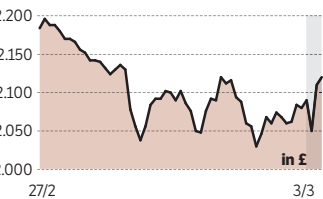
Investeringsmaatschappij HAL uit Rotterdam heeft haar belang in SBM Offshore vergroot naar ruim 20 procent. Dat blijkt uit een melding van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). HAL bezat voorheen iets meer dan 15 procent van de aandelen van SBM Offshore, dat drijvende boorplatforms bouwt voor de olie-industrie. (NRC)



GREGGS
21,50 pond / + 2,9 %

Slecht weer raakt broodjesketen

Greggs, een Britse keten van broodjeszaken, heeft last van het stormachtige weer. Dat maakte het bedrijf uit Newcastle bekend bij de presentatie van de kwartaal- en jaarresultaten. Die waren overigens uitstekend. Greggs rapporteerde een omzet van 1,2 miljard pond (bijna 1,4 miljard euro), 13,5 procent meer dan in 2018. (NRC)



ten we de wijk juist vroeg informeren, of pas als alles duidelijk is?”

Flinke investering

„Heel veel vve's zijn nog totaal onvoorbereid”, zegt Julia Hevemeyer van VVE-010, die als bewoner in BoTu ook actief is bij VvE Schiezicht. „En ze weten eigenlijk niet zo goed waar ze moeten beginnen.”

Huiseigenaren hóeven niet te wachten op het warmtenet. Ze kunnen alvast isoleren en dubbel glas plaatsen, zoals VvE Schiezicht. Maar dat vraagt flinke motivatie en een flinke investering. En BoTu is misschien een hippe en levendige buurt, maar ook een arme, oude wijk met veel achterstallig onderhoud.

Veel vve's zijn bovendien slapend, zeggen ze bij VVE-010, in hun kantoor in Rotterdam-Zuid. „Van de 13.000 vve's in Rotterdam zijn er 3.500 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel”, vertelt directeur Frank Peters. „Wij schatten dat de helft daarvan actief is, en niet actief genoeg. Het maandbedrag dat ze hun leden vragen is eigenlijk te laag.”

Voor alleen onderhoud moet je al 100 euro per maand reserveren, zegt Mark Bal van VvE-010. Met overige kosten, voor bijvoorbeeld verzekeringen en beheer, zit je al snel op 125 tot 200 euro. Bal: „Het was jarenlang zo dat lage vve-lasten goed waren voor de woningverkoop. Maar die vve's hebben nu niet genoeg in kas voor onderhoud en verduurzaming.” Isoleren en dubbel glas kosten al snel 25.000 euro per woning, zeggen ze bij VvE-010.

Een banklening krijgen is voor vve's lastig om diverse redenen. Anders dan huiseigenaren hebben de verenigingen bijvoorbeeld geen pand of complex als onderpand voor een lening. Banken zijn ook niet altijd even goed bekend met vve's en „zeer beducht voor imagoschade”, zegt Bal: „Als één huiseigenaar in de vve zo'n lening niet kan betalen en gedwongen zijn huis uit moet - dat wil je niet hebben als bank. Zeker in kwetsbare wijken met kleine vve's wordt dat als risico gezien.”

De vve-lening

Speciaal voor vve's biedt het Nationaal Energiebespaarfonds uit 2014 (NEF) wel een lening voor verduurzaming. Het fonds is gefinancierd door Rabobank, ASN Bank en Europese banken, het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een lening verstrekt. Vorig jaar hebben 66 vve's zo in totaal 37,7 miljoen euro geleend. De capaciteit van het fonds is momenteel 1,1 miljard euro, mailt een woordvoerder.

Sinds vorige maand heeft het kabinet ook het Warmtefonds bij het NEF ondergebracht. Bij dit Warmtefonds kunnen huiseigenaren individueel tot 25.000 euro van de overheid lenen om hun woning te verduurzamen.

De kritiek op de vve-lening van het NEF is al jaren dat kleine vve's er niets

aan hebben: zo'n vereniging moest minimaal tien leden hebben om ervoor in aanmerking te komen. Sinds vorige maand is de drempel in ieder geval verlaagd naar acht leden. Ook is de maximale looptijd van de lening verlengd van vijftien naar twintig jaar, wat de maandlasten drukt.

Het kozijnenproject van VvE Schiezicht in Rotterdam-West bijvoorbeeld wordt betaald met een lening van 1,5 miljoen euro van het NEF, zegt bestuurslid Ewout Zuidervijk: „Als je een kleine honderd bewoners moet vragen zelf 15.000 euro op tafel te leggen of dat bij de hypotheeknemer bij te lenen, heb je een veel moeilijker gesprek dan wanneer je zegt: je maandelijkse bijdrage gaat stijgen, maar we gaan het kozijnenprobleem samen oplossen.”

Doorwaaien

De besluitvorming over het kozijnenproject was ingewikkeld. Van de 96 woning- en in het vve-complex zijn er 28 van Havensteder. De woningcorporatie, die ook gewoon vve-lid is, stelde als voorwaarde dat 70 procent van de huurders akkoord moest gaan. Hier botste het vve-recht met het huurrecht en huurbeleid, volgens Julia Hevemeyer van VVE-010.

De vve had wat meer medewerking verwacht van Havensteder. Hevemeyer: „Als woningcorporatie zijn ze actief met verduurzaming van hun eigen huurcomplexen. Maar bij gemengde blokken met vve's is de besluitvorming complexer en het beleid van Havensteder niet eenduidig.”

Een woordvoerder van Havensteder: „Het kan zijn dat ons beleid voor verduurzamen bij vve's als volgend ervaren wordt.” Maar als het warmtenet komt, wil de corporatie ook met vve's aan de slag.

Zo'n miljoenenproject met een heel woningblok zal voor de meeste vve's niet te doen zijn, zegt vve-bestuurslid Zuidervijk: „Je bent een soort lekenbestuur. Anderzijds vraagt het om een soort professioneel projectmanagement, met ook nog eens instemmomen van een algemene ledenvergadering.”

Voor de onderhandelingen met aannemers heeft de vve wel een professionele adviseur ingehuurd. „De doorlooptijd van het proces is eigenlijk alleen te lang. We hebben vorige zomer offertes opgevraagd en onze adviseur zit nu weer met aannemers aan tafel: die offerte van toen, wil je het daar nog steeds voor doen?”

Het moet straks wel schelen in tocht, zegt Zuidervijk. De huidige kozijnen met ouderwets dubbel glas zijn van een renovatie in de jaren tachtig. „Her en der sluit het niet, de rubbers zijn verveerd en de gordijnen waaien op en neer, ondanks dat dubbel glas. We hadden laatst een adviseur op bezoek; die vond het mooi dat het zo lekker doorwaait, dan roest het staal uit de jaren dertig niet zo hard.”

Over dit project

Volgens het in 2019 gesloten Klimaatakkoord moet een op de vijf Nederlandse huizen en gebouwen in 2030 van het gas af zijn. De komende twee jaar onderzoekt NRC wat deze transitie kost en oplevert in vijf woonwijken die vooroplopen bij het afscheid van aardgas.

De ervaringen in **Groningen, Rotterdam, Purmerend, Terheijden en Ermelo** laten zien wat Nederland te wachten staat. Om de paar maanden volgt NRC de voortgang in deze wijken in nieuwe reportages.