

## Advies strategie CO2 aanpak Stadgenoot

Stadgenoot heeft een lange termijn strategie uitgedacht om daarmee in 2050 te bereiken dat de woningvoorraad energieneutraal is. Huurgenoot waardeert dit maar heeft naar aanleiding van dit stuk een aantal opmerkingen en vragen.

### **Betrokkenheid bewoners**

In de notitie wordt wel gesproken over het meenemen van de collega's zodat er draagvlak ontstaat voor dit onderwerp. Huurgenoot mist een vergelijkbare inzet op het meenemen van bewoners. Voor de projecten heeft Jasmin Keijzer goede voorstellen gedaan.

**Huurgenoot adviseert om de voorstellen van Jasmin Keijzer op te nemen als richtlijn voor de participatie van bewoners in projecten.**

Daarnaast moeten bewoners ook al voordat de projecten starten meegenomen worden in het proces van verduurzaming, net als de medewerkers van Stadgenoot. Er zijn nu al veel bewoners met vragen en zorgen in verband met aardgasvrij maken van wijken en woningen. Communiceer vaak en zo concreet als mogelijk over de plannen en voortgang zodat bewoners van de stad zelf een inschatting kunnen maken van wat zij zelf kunnen of moeten doen.

**Huurgenoot adviseert om de huurders zo snel mogelijk te informeren over de duurzaamheidsopdracht van Stadgenoot, dat zo concreet mogelijk te doen en geregeld nieuwe informatie te geven, via alle kanalen die Stadgenoot ten dienste staan.**

### **Energie labels loslaten**

Dat Stadgenoot het werken met energie labels loslaat is voorstelbaar omdat er anders met twee uiteenlopende normen wordt gewerkt. Echter, de energie labels hebben gevolgen voor de huurprijs. Ze zijn immers onderdeel van het WWS. Daarnaast zijn de energie labels intussen redelijk ingeburgerd. Voor de huurders is het een begrijpelijk systeem.

**Huurgenoot adviseert om de energie labels niet helemaal los te laten maar de CO2 uitstoot van een woning te combineren met het energie label.**

### **Prioriteit beschikbaarheid**

Stadgenoot kiest voor beschikbaarheid voor duurzaamheid. Dat wil zeggen dat als er keuzes gemaakt moeten worden de beschikbaarheid een hogere prioriteit heeft. Daarmee kan Huurgenoot leven. Indien er meer tempo nodig is, vraagt dat een investering van de maatschappij, bijvoorbeeld door het verlagen van de verhuurdersheffing.

Wel wil Huurgenoot dat er wordt nagedacht over de kosten die huurders wier woning voorlopig nog geen verduurzamingsaanpak krijgen extra moeten maken voor energie. De belasting op gasverbruik wordt verhoogd en deze huurders zijn niet in een positie om zelfstandig veel te veranderen aan hun energiegebruik en CO2 uitstoot verbonden met wonen. Zij zijn daarvoor afhankelijk van de ingrepen die Stadgenoot als verhuurder doet.

**Huurgenoot vraagt dringend aandacht voor de financiële positie van de huurders die nog moeten wachten op verduurzaming van de woning. Zij hebben weinig invloed op hun energierekening (blijven bijvoorbeeld afhankelijk van gas voor verwarming en/of warm water). Stadgenoot zou moeten onderzoeken of deze huurders op een of andere wijze tegemoet gekomen kunnen worden.**

### **Niet voorop met nieuwe technieken**

Stadgenoot zal niet als trekker van grote vernieuwingen op het gebied van energiebesparing optreden. Dat is begrijpelijk. Vernieuwingen vragen vaak een grote investering of er is sprake van kinderziektes. Huurgenoot ziet echter dat geen enkele techniek uit de laatste twee jaar wordt

benoemd in de notitie als mogelijke vervanging voor gebruik van aardgas of vermindering van al het energieverbruik.

**Huurgenoot adviseert om vooral breder te kijken naar technische oplossingen voor verwarming zonder gas en verlaging van het energieverbruik. Voorop lopen hoeft niet maar zorg dat Stadgenoot niet achteraan loopt bij de ontwikkelingen.**

Voorbeelden zijn:

- Het gebruiken van (delen van) het gasnet om verwarming met waterstof als (bijgemengde) brandstof toe te passen, zie ook dit artikel: <https://www.installatieprofs.nl/nieuws/duurzame-energie/zonne-en-alternatieve-energie/tu-delft-test-waterstof-als-alternatief-voor-aardgas-in-living-lab>
- In plaats van een warmtepomp in kleine, matig geïsoleerde woningen over te gaan op infraroodverwarming (is elektrisch).
- Balansventilatie, maar dan goed geïnstalleerd en onderhouden toepassen in woningen. (gebeurt in Duitsland en België veelvuldig).

## **CO2monitor.**

Stadgenoot gaat hiermee aan de slag. **Huurgenoot zou graag een uitleg krijgen over hoe een dergelijke monitor werkt. En wat de toepasbaarheid ervan is om bijvoorbeeld de communicatie met bewoners over de inzet van Stadgenoot te stimuleren.**

## **Energieverbruik in de woningen**

Verhuur van energiezuiniger apparatuur kan wellicht een optie zijn. Dit moet dan wel aantrekkelijk zijn voor de huurders (zowel in prijs als in service) en uiteraard haalbaar voor de betrokken ondernemer.

**Huurgenoot wil eerst een evaluatie van het experiment van Eigen Haard zien voordat Stadgenoot een aanbod in die richting ontwikkelt.**

## **Materiaalgebruik**

Stadgenoot gaat zowel voor de nieuwbouw als voor renovatie de GPR methode toepassen.

**Huurgenoot stelt voor om te kijken of er normen zijn of vastgesteld kunnen worden waaraan een project minimaal moet voldoen met bijvoorbeeld een CO2 footprint.**

## **Organisatie**

De grootste factor in de uitstoot zijn de vervoermiddelen. Daarnaast laat Stadgenoot een CO2voetafdruk maken.

**Huurgenoot adviseert om nu al te kijken naar de mogelijkheden om fietsen te stimuleren en om daar waar mogelijk over te stappen op elektrisch vervoer. Ook elektrisch fietsen kan een goede vervanging van autogebruik in de stad zijn.**

## **CO2neutraal maken van de voorraad**

De opgave die noodzakelijk is om het einddoel op tijd te halen is mogelijk. Er wordt een rekensom gemaakt waarin mutaties en dergelijke worden meegenomen.

Huurgenoot ziet graag een wat bredere cijfermatige onderbouwing van de mogelijkheden.

Stadgenoot ziet haar rol voornamelijk binnen de gebouwen; de aanlevering van alternatieve CO2vrije energie is voor andere partijen.

**Huurgenoot vindt dat het uitzonderen van de woningen van Stadgenoot in VvE's niet altijd een goede zaak. Niet al deze woningen maken ook nog deel uit van de verkoopvijver. Investeringen die niet direct het casco betreffen kunnen wel worden gedaan.**

## **Leidraden**

Leidraad 1

**Toevoegen: Een centraal punt voor het melden van initiatieven van bewoners, ongeacht of dat huurders of mede-eigenaren in een VvE zijn. Daar kunnen alle initiatieven worden verzameld zodat er inzicht is in wat er allemaal gebeurt.**

Leidraad 4: Vraag: hoe zorg je dat je bewoners in die tweetraps formule meeneemt. Bij de eerste ingreep (isoleren) gaan ze energie besparen en is er voor de huurder ook 'winst'. Bij de tweede ingreep moet een deel van die winst weer ingeleverd worden, indien daar te veel tijd tussen zit gaat men niet akkoord met stap 2.

**Huurgenoot vraagt aandacht voor deze situatie, communicatie is hier bij de eerste stap al belangrijk.**

Leidraad 6: Outsourcen. Het lijkt beter om eerst zelf een aantal zaken uit te voeren, deze te evalueren en dan pas te besluiten dat outsourcen beter is. Dit moet zorgvuldig en met veel aandacht voor de bewoners worden gedaan. Zij blijven met de problemen achter als het niet goed werkt.

## **Aan de slag**

Stadgenoot moet niet te licht denken over gasaansluiting eruit, inductieplaat erin. In veel Amsterdamse keukens staat nu een fornuis. Meest met een gaskookplaat en elektrische oven, maar één geheel. Dat vervangen door een geheel elektrisch apparaat kost meer dan een eenvoudige inductieplaat.

**Huurgenoot wil dat huurders bij wie de gasaansluiting wordt verwijderd een vergelijkbare voorziening terug krijgen, dus een fornuis als er al een fornuis was, of in elk geval de combinatie van kookplaat en oven.**

## **Gemiste kansen**

Er worden nu meters vervangen door slimme meters. Dat is een mooi moment om ook de aansluitingen van de woningen alvast geschikt te maken voor elektrisch koken (dat vergt meer dan wat er nu geleverd wordt door Liander). Huurders die dat al willen kunnen dan vast overschakelen. Liander wordt dan ook al vroeg geconfronteerd met de grotere potentiële vraag naar elektriciteit waardoor Liander ook eerder maatregelen kan nemen om, waar nodig, het net te verzwaren.

**Huurgenoot wil dat Stadgenoot bij het vervangen van meters meteen werk maakt van het verzwaren van aansluitingen zodat die zijn voorbereid op elektrisch koken en water verwarmen.**

## **Nu al betrekken van actieve bewoners bij pilots**

Actieve bewoners moeten eerder worden betrokken. Bewonerscommissies kunnen hiervoor een goede ingang zijn.

Er lopen al pilots. Hoe zijn de bewonerscommissies of de bewoners daar bij betrokken? Juist bij pilots is het belangrijk om ook de bewonersbetrokkenheid zo goed mogelijk te krijgen en daarvoor ook nieuwe werkwijzen toe te passen. Hier geldt dat het altijd maatwerk is.

**Huurgenoot wil dat Stadgenoot proactief is in het betrekken van actieve bewoners (bewonerscommissies) bij pilots.**