

Gespreksonderwerpen Energietransitie

1 Over de Waterbuurt

De Waterbuurt is een mooi deel van de wijk Meerzicht met veel groen en een mix van hoogbouw, laagbouw, huurwoningen en koopwoningen. Omdat de woningbouwcoöperaties in het verleden een deel van de laagbouwhuurwoningen hebben verkocht, zijn er nu situaties waarbij in hetzelfde blok zowel huur- als koopwoningen voorkomen.

Het overgrote deel van de laagbouwwoningen bestaat uit de zogenaamde Philipswoningen. Kenmerkend zijn de grindplaten als gevelement. Deze woningen zijn in het begin van de jaren zeventig gebouwd.

Buiten de energietransitie zijn de woningen langzamerhand toe aan een wat grotere renovatie. De dakpannen zijn over de officiële levensduur, veel bewoners hebben inmiddels de kozijnen vervangen en ook de grindplaten hebben zo langzamerhand opnieuw aandacht nodig.

De buurt is behoorlijk vergrijsd en dit heeft impact op de bereidheid om grote investeringen te doen.

2 Over VBEL

Naar aanleiding van ervaringen met het Entreeproject en de buurtbijeenkomst in de OASE-kerk hebben enkele buurtbewoners het initiatief genomen de Vereniging Bewonerscollectief Energietransitie Laagbouwwoningen (VBEL) op te richten. Dit is gedaan in goed overleg met de buurtvereniging. Door deze werkwijze maken we het mogelijk dat de buurtvereniging de focus kan houden op de sociale activiteiten in de buurt.

Voor appartementen is een Vereniging van Eigenaren (VVE) een geschikt aanspreekpunt voor de gemeente. Bij laagbouwwoningen bestaat dit concept niet. Bij een appartement ben je geen eigenaar, maar heb je in een collectief eigendom een recht gekocht. Grond, dak en centrale voorzieningen zijn gemeenschappelijk. De VVE vertegenwoordigt dit gezamenlijk belang en heft daarin een beslissingsbevoegdheid. Bij eengezinswoningen ben je volledig eigenaar en is een overkoepelende vereniging voor gemeenschappelijke voorzieningen juridisch niet mogelijk.

Dit heeft ertoe geleid dat in het beleidsplan “Meerzicht en Driemanspolder aardgasvrij” het standpunt is ingenomen dat uit praktische overwegingen niet met de particuliere woningeigenaren afgestemd wordt. Dit mag praktisch zijn, maar is niet hoe het zou moeten gaan. VBEL biedt hiervoor een handreiking.

Een periode tot 2030 lijkt nog ver weg, maar gegeven de leeftijd van de woningen, is snel duidelijkheid nodig omdat sommige eigenaren nu al investeringsbeslissingen moeten nemen.

3 Onze vragen

Voor dit gesprek hebben we met input van de leden een aantal vragen voorbereid. Waarschijnlijk is niet op elke vraag een antwoord voorhanden. In deze gevallen kunnen we in goed overleg kijken wel route we moeten volgen om de antwoorden wel te krijgen. De door leden ingebrachte vragen zijn ingekort en geredigeerd.

3.1 Informatie, communicatie en betrokkenheid

1. De Transitievisie warmte (TVW) opgesteld door de gemeente Zoetermeer wordt eind 2021 definitief en deze bepaalt wanneer welke wijk van het gas afgaat.
 - In welk stadium worden de bewoners van Zoetermeer betrokken bij dit proces.
 - Wordt er onderscheid gemaakt tussen huurders en particulieren woningeigenaren in communicatie?
 - Hoe kunnen we gezamenlijk borgen dat de particuliere woningeigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de besluiten die worden genomen?
2. Vanuit huurders hebben we inmiddels enkele signalen ontvangen over de communicatie tussen woningbouwcoöperaties en huurders. Men maakt zich onder andere zorgen over de transparantie van de zijde van Vidomes. Voor VBEL is dit een lastig onderwerp, omdat hiervoor formeel overleg is ingericht, maar dit mogelijk niet altijd optimaal functioneert. Deels zijn de belangen echter gemeenschappelijk, met name over kosten, de kwaliteit van de oplossingen en het uiterlijk van de wijk. Heeft de gemeente er over nagedacht hoe hiermee om te gaan?
3. Welke ideeën heeft de wethouder over het krijgen van voldoende betrokkenheid bij vooral de woningeigenaren?

3.2 Samen of individueel

1. In hoeverre stelt de gemeente eisen aan uniformiteit met betrekking tot het uiterlijk/welstand van de woningen? Dit om te voorkomen dat iedere huiseigenaar zijn eigen oplossing kiest.
2. Gaat de gemeente de particulieren woning eigenaren vragen zich aan te sluiten bij de oplossing van de woningbouw eigenaren zoals de Goede Woning en Vidomes?
3. Eén van de grote problemen bij deze renovatie is het vinden van betrouwbare marktpartijen met voldoende kennis en ervaring. Dit geldt zeker voor particuliere woningeigenaren. Wat kan de gemeente doen om dit kennis gat op een betrouwbare wijze op te vullen.

3.3 Oplossingsrichtingen

1. Is er informatie aanwezig over mogelijke technische oplossingen, bijvoorbeeld met betrekking tot isolatie, inzet van warmtepompen etc. Maar ook de problematiek betreffende het overschrijden van erfgrenzen door isolatie.

2. In hoeverre staat de gemeente open voor oplossingen waarbij ook na 2040 nog in beperkte mate aardgas wordt gebruikt bijvoorbeeld een cv-ketel in combinatie met een Hybride warmtepomp.
3. Is of zal op korte termijn worden onderzocht, welke mogelijkheden er zijn voor het aansluiten van de wijk Meerzicht op een warmtenet?
4. Is of zal worden onderzocht of het mogelijk is het huidige gasnet, te gebruiken voor bijvoorbeeld het transport van waterstof of heet water als energiebron?
5. Wordt ook overwogen om gebruik te maken van aardwarmte, geothermie.
6. Een flink aantal buurtgenoten heeft zelf al in voorzieningen geïnvesteerd, zoals zonnepanelen, vloerisolatie en vervanging van dakpannen. Op welke wijze denkt de gemeente hier rekening mee te gaan houden? Maatwerk? Versneld afschrijven en de schade vergoeden? Andere oplossingsrichtingen?

3.4 Financiering

1. Er is het idee dat de investeringen in duurzaamheid terugverdiend worden door lagere energiekosten. Vindt de gemeente dit een realistisch uitgangspunt en waar is dit op gebaseerd?
2. Hoe krijgen we samen voor de particulieren woningeigenaren een min of meer sluitende businesscase?
3. Is de gemeente geneigd de woningeigenaren tegemoet te komen door subsidies of leningen te verstrekken?
4. Zowel huurders als eigenaren krijgen te maken met hogere energielasten. Op welke wijze worden oplossingen geboden die voor huurders en eigenaren een gelijkwaardige impact hebben?
5. Door het aardgasvrij maken zal de WOZ-waarde per huis stijgen. Is de gemeente voornemens, mede gelet op de investeringen die huiseigenaren moeten plegen, om de WOZ-waarde te bevroren op een bepaald niveau?

3.5 Overig

1. Zijn er u vergelijkbare projecten in het land bekend, niet zijnde die van de Landenbuurt en de Leest in Veghel . Kunt u dan daar een verwijzing naar doen.
2. Is er al zicht op met welke partijen de gemeente in zee zal gaan om de wijk Meerzicht (al dan niet deels) van het gasnet te ontsluiten (aanbieders van zonnecollectoren, pompen, installaties, isolatie etc.) ?
3. In diverse gemeenten worden initiatieven ontwikkeld om te komen tot het aardgasvrij maken van gemeenten, waarbij sprake is van wisselend succes. Op welke wijze houdt de gemeente contact met deze gemeenten zodat geleerd kan worden van fouten, blunders en obstakels waar men tegen aan is gelopen?
4. Op welke wijze houdt de gemeente rekening met de ontwikkelingen en inzichten die de komende jaren ontstaan?
5. Is de nodige flexibiliteit aanwezig in de plannen om hierop aan te sluiten?

4 Hoe verder?

Het lijkt ons goed om nadere afspraken te maken over hoe we samen verder gaan.

Vanuit VBEL staat nog een gesprek met betrokken partijen op de rol (Duursamen, gemeente, Dezo).

Dit gesprek kan mogelijk helpen de samenwerking concreter in te vullen. Steun van de wethouder kan hierbij helpen om de deur voldoende open te zetten.

Vanuit VBEL zullen we met name kunnen bijdragen door goede kennis van wat er in de buurt leeft op dit vlak en hoe de oplossingen hier zo goed mogelijk bij kunnen aansluiten.

Dit gaat alleen goed werken als we samen optrekken.