



# Kansen en belemmeringen voor verduurzaming van gebouwen in Oud-Oost

Uitkomsten van enquête en  
gesprekken met bewoners en  
organisaties

}}} Tertium

## Inhoudsopgave

Achtergrond .....	3
Aanbevelingen .....	4
De bevindingen in het kort .....	6
VvE's in Oud-Oost .....	6
Organisaties met veel of grote panden in Oud-Oost.....	7
Het onderzoek.....	8
Onderzoeksgebied .....	8
Aanpak .....	8
Enquête onder bewoners Oud-Oost.....	9
Opzet.....	9
De respondenten .....	10
Resultaten .....	11
1. De VvE's.....	11
2. Verwarming van de woningen .....	13
3. Energielabels in Oud-Oost.....	15
4. Houding ten opzichte van verduurzaming .....	16
5. Isolatiemaatregelen.....	18
6. Maatregelen om energie op te wekken .....	20
7. Overige verduurzamingsmaatregelen.....	22
8. Ervaren drempels .....	23
De interviews .....	24
Opzet.....	24
Resultaten .....	25
1. Houding ten opzichte van verduurzaming .....	25
2. Verschillen .....	25
3. Belangrijkste afwegingen .....	26
4. Woningcorporaties.....	28
5. Ervaren drempels tijdens verduurzamen .....	29
6. Ondersteuning vanuit de gemeente Amsterdam .....	32

---

## Achtergrond

De energietransitie kan alleen slagen als bedrijven, organisaties en individuele burgers zelf maatregelen nemen om hun vastgoed te verduurzamen. Ondanks de sterk gestegen energiekosten, hebben veel organisaties en huishoudens nog meer dan genoeg mogelijkheden om hun woningen en gebouwen energiezuiniger te maken.

De gemeente Amsterdam wil meer zicht krijgen op de mogelijkheden om de verduurzaming van panden in het gebied Oud-Oost te stimuleren. De volgende vragen zijn daarbij van belang:

- Hoeveel maatregelen hebben pandeigenaren in Oud-Oost genomen op het gebied van klimaatadaptatie en/of energieopwekking?
- Welke maatregelen zijn zij van plan te nemen om hun panden te verduurzamen?
- Welke obstakels komen zij daarbij tegen?
- Op welke manier kan de gemeente Amsterdam de verduurzaming stimuleren?

Om hier meer zicht op te krijgen heeft Tertium tussen september 2023 en januari 2024 gesprekken gevoerd met eigenaren van grote (of veel) panden in Oud-Oost, en een enquête uitgezet onder particuliere eigenaren. Op deze manier hebben wij inzicht gekregen in de ervaren kansen en belemmeringen voor verduurzaming van de gebouwde voorraad in Oud- Oost.



## Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek komen wij tot de volgende aanbevelingen voor de gemeente Amsterdam

### **(1) Zet in op het inspireren, informeren en vergroten van het netwerk van eigenaren die willen verduurzamen**

Hoewel 74% van de woningeigenaren uit Oud-Oost in de enquête aangeeft dat verduurzaming en energie binnen de VvE belangrijk worden gevonden vanwege kostenbesparing en/of het willen leveren van een bijdrage aan de klimaatopgave, leidt dat nog niet tot veel inspanningen: niet meer dan 27% van de respondenten geeft aan dat het onderwerp tijdens de VvE-vergadering wel eens is besproken.

Uit de enquête blijkt dat er nog veel stappen te maken zijn om de gebouwde voorraad in Oud-Oost te verduurzamen. De volgende zaken vallen daarbij op:

- 87% van de respondenten geeft aan dat de woningen in hun VvE worden verwarmd met gasgestookte CV-ketels.
- Slechts 22% van de respondenten aangeeft dat de woningen binnen hun VvE beschikt over spouwmuurisolatie. Ook is niet meer dan 4% van de VvE's van plan deze aan te brengen.
- Slechts 12% van de respondenten geeft aan dat er op het dak van hun pand zonnepanelen liggen (voor VvE of individuele eigenaren). Het animo voor zonnepanelen lijkt groter dan voor isolatiemaatregelen.
- Slechts 7% van de respondenten geeft aan dat hun VvE beschikt over een groen dak, slechts 4% dat hun VvE beschikt over groene gevels. Voor het aanbrengen van groene daken lijkt relatief veel animo te zijn.

Uit de discrepantie tussen het aangegeven belang van verduurzaming en het ontbreken van concrete plannen, blijkt dat het onderwerp voor veel woningeigenaren in Oud-Oost nog niet 'top of mind' is. De gemeente zou daarom kunnen inzetten op het inspireren en informeren van individuele eigenaren en VvE's over de noodzaak en de potentiële opbrengsten van maatregelen. Uit de enquête blijkt dat hieraan behoefte bestaat: driekwart van de respondenten geeft aan een uitnodiging te willen ontvangen als de gemeente Amsterdam een 'kansconferentie' organiseert voor woningeigenaren over het onderwerp duurzaamheid.

Daarbij adviseren wij om in elk geval aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor (1) spouwmuurisolatie en (2) de vergroening van daken en gevels. Uit de enquête komt naar voren dat hier de grootste kansen voor verbetering liggen.

## **(2) Ga nader in gesprek met scholen in Oud-Oost over de verduurzaming van hun panden**

Uit de gesprekken met organisaties die veel of grote panden bezitten in Oud-Oost komen grote verschillen naar voren: terwijl sommige organisaties de gasloze transitie vrijwel hebben voltooid, kampen andere organisaties met zeer hoge energierekeningen). In dit verband vraagt vooral de positie van scholen aandacht.

Hoewel wij in het kader van dit onderzoek slechts twee scholen hebben gesproken, lijkt hun situatie complex: de gemeente Amsterdam is eigenaar van de schoolgebouwen, maar veel duurzaamheidsinvesteringen moeten uit het budget van de scholen (of schoolbesturen) zelf komen. De scholen geven aan daarbij regelmatig afwegingen te maken tussen investeren in onderwijs of in verduurzaming. Voor scholen met een hoge energierekening kan dit op termijn tot problemen leiden die rechtstreeks invloed hebben op de kwaliteit van het onderwijs.

Naast een gebrek aan financiële middelen speelt een gebrek aan kennis en menskracht voor het nemen van de juiste duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente Amsterdam zou hier nader naar moeten kijken. Het door het kabinet in de Voorjaarsnota 2024 voorgestelde extra budget van 167 miljoen euro voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, biedt hiervoor wellicht aanknopingspunten.

## **(3) Stem communicatie af met de woningcorporaties**

Een flink deel van de woningen in Oud-Oost is in bezit van woningcorporaties. Op basis van wetgeving werken zij momenteel aan het verbeteren van de energielabels van woningen met een E, F of G label. Dit gaat vaak gepaard met grote ingrepen waarbij instemming van huurders nodig is. De corporaties geven aan dat de gemeente Amsterdam vanuit een onafhankelijke rol kan helpen bij het informeren van huurders over verduurzamingsmaatregelen. Een goede afstemming over de inzet van gemeentelijke energiecampagnes met de verduurzamingsagenda van de corporaties lijkt daarom een goed idee.

## De bevindingen in het kort

### VvE's in Oud-Oost

**De transitie naar gasloos vormt nog altijd een grote opgave:** het overgrote deel van de woningen in Oud-Oost wordt verwarmd met een gasgestookte CV-installatie en het overgrote deel van de VvE's is niet concreet bezig met gasloos wonen.

**Bij kleinere VvE's zijn meer verbeteringen nodig dan bij de grotere:** kleinere VvE's in Oud-Oost (1-6 eenheden) hebben slechtere energielabels dan grote en middelgrote VvE's.

**De meeste bewoners van Oud-Oost zeggen verduurzaming van hun vastgoed belangrijk of zeer belangrijk te vinden.** De belangrijkste drijfveren zijn daarbij kostenbesparing en het leveren van een bijdrage aan het tegengaan van klimaatverandering.

**Veel VvE's in Oud-Oost geven aan dat de woningen (nog) niet beschikken over spouwmuurisolatie.** Hoewel niet alle woningen beschikken over een spouw, ligt hier waarschijnlijk een grote kans voor verbeteringen. Weinig respondenten geven aan dat hun VvE hier al mee bezig is.

**De interesse in de aanschaf van zonnepanelen is relatief groot.** Hierbij spelen wel specifieke barrières, zoals het bereiken van overeenstemming binnen de VvE en de vraag hoe de opgewekte stroom kan worden verdeeld.

**Het plaatsen van een groen dak is de populairste vergroeningsmaatregel.** 60% van hen geeft aan dit te willen combineren met het plaatsen van zonnepanelen.



## Organisaties met veel of grote panden in Oud-Oost

**Verduurzamen *an sich* vormt geen obstakel.** De geïnterviewde organisaties in Oud-Oost hebben een veelvoud aan maatregelen getroffen; niet alleen vanwege wettelijke verplichtingen, maar ook omdat ze over de middelen beschikken om deze stap te zetten.

**Hoe meer actoren betrokken zijn bij de verduurzaming van panden, hoe moeilijker het verduurzamingsproces.** Dit speelt met name bij de woningcorporaties en de middelbare scholen in Oud-Oost.

**Bij de keuze welke maatregelen organisaties nemen, laten zij zich leiden door wetgeving en branche-certificaten.** Op deze manier geven organisaties richting aan hun duurzaamheidsbeleid en voorkomen ze dat ze zelf het wiel moeten uitvinden.

**Het huidige vergunningslandschap belemmert de verduurzaming.** Het kost momenteel veel tijd om een vergunningsaanvraagprocedure te doorlopen, iets waar organisaties vaak onvoldoende menskracht voor hebben. Het versnellen en vergemakkelijken van vergunningsprocedures vormt dan mogelijk een uitkomst.

**Organisaties zonder winstoogmerk hebben beperkte financiële ruimte.** Er is niet altijd voldoende geld voor maatregelen of het laten onderzoeken van de mogelijkheden. Financiële ondersteuning bieden voor zowel het laten uitvoeren van onderzoek en het nemen van maatregelen kan helpen. Met name de geïnterviewde middelbare scholen moeten regelmatig afwegen of ze investeren in onderwijs dan wel in verduurzaming.

**Het ontbreken van voldoende kennis over de mogelijkheden om te verduurzamen, de effectiviteit van maatregelen en het implementatieproces leidt tot uitstel of afstel.** Organisaties zonder duurzaamheidsprofessionals zijn gebaat bij assistentie vanuit de gemeente Amsterdam. Dit betreft niet alleen het presenteren van een lijst maatregelen, maar ook het bieden van praktische en procedurele ondersteuning.

**De gemeente Amsterdam kan woningcorporaties ondersteunen met communicatie over verduurzaming.** Bewoners vinden deze informatie mogelijk betrouwbaarder als deze vanuit de gemeente komt. Afstemming van energiecampagnes van de gemeente Amsterdam met de verduurzamingsagenda van de corporaties lijkt de woningcorporaties daarom een goed idee.

## Het onderzoek

### Onderzoeksgebied

Het gebied Oud-Oost bestaat uit de volgende wijken in stadsdeel Oost:

- Weesperzijde
- Oosterparkbuurt
- Transvaalbuurt
- Dapperbuurt



### Aanpak

Het onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een online enquête voor woningeigenaren in Oud-Oost
- Interviews en gesprekken met organisaties/ bedrijven met een groot gebouw (of meerdere gebouwen) in Oud-Oost

Op basis van de uitkomsten wordt in het voorjaar van 2024 een kansenconferentie georganiseerd voor eigenaren in Oud-Oost.



## Enquête onder bewoners Oud-Oost

### Opzet

In december 2023 hebben wij een enquête uitgezet, gericht op woningeigenaren in Oud-Oost. Het is bekend dat het lastig kan zijn om VvE-besturen te benaderen, vanwege het feit dat veel VvE's het beheer bij een beheerorganisatie hebben neergelegd, wat het lastiger maakt om snel en rechtstreeks met besturen in contact te treden voor een enquête. Wij hebben gekozen voor een aanpak gericht op het rechtstreeks benaderen van VvE's en woningeigenaren. Dat hebben we op 2 manieren gedaan:

- **Huis-aan-huis ansichtkaarten:**

Op basis van een zoekactie in het handelsregister van de Kamer van Koophandel hebben wij een lijst samengesteld van Verenigingen van Eigenaars in Oud-Oost. Door middel van ansichtkaarten is bij deze 799 VvE-adressen een ansichtkaart (zie afbeelding) in de brievenbus gedaan. Hierbij heeft dus steeds één van de appartementen van de VvE een ansichtkaart ontvangen.



- **Online oproep via sociale media:** Daarnaast hebben wij een oproep gedaan door middel van een advertentie op Facebook die is verspreid onder inwoners in de postcodegebieden 1091, 1092 en 1093. De advertentie is 10 dagen lang getoond. Hoewel de vragenlijst bedoeld was voor woningeigenaren, hebben ook huurders de lijst ingevuld. Zij zijn niet opgenomen in het onderzoek.

## De respondenten

- In totaal hebben **58 ontvangers** van de ansichtkaart de enquête ingevuld: 57 woningeigenaren en 1 huurder.
- In totaal hebben **151 bewoners** de enquête ingevuld via een oproep op social media: 54 woningeigenaren, 69 corporatiehuurders en 28 particuliere huurders.
- Uit controle van de antwoorden bleek dat bij **10 VvE's** meerdere woningeigenaren de enquête hadden ingevuld. Deze dubbele antwoorden hebben wij verwijderd om een evenwichtig beeld te krijgen de VvE's in Oud-Oost. **2 respondenten** waren woonachtig buiten het onderzoeksgebied.
- Wij hebben de antwoorden van beide groepen (ansichtkaart en online advertentie) met elkaar vergeleken. Hieruit bleken geen significante verschillen. In de rest van dit verslag zijn beide groepen daarom samengevoegd.

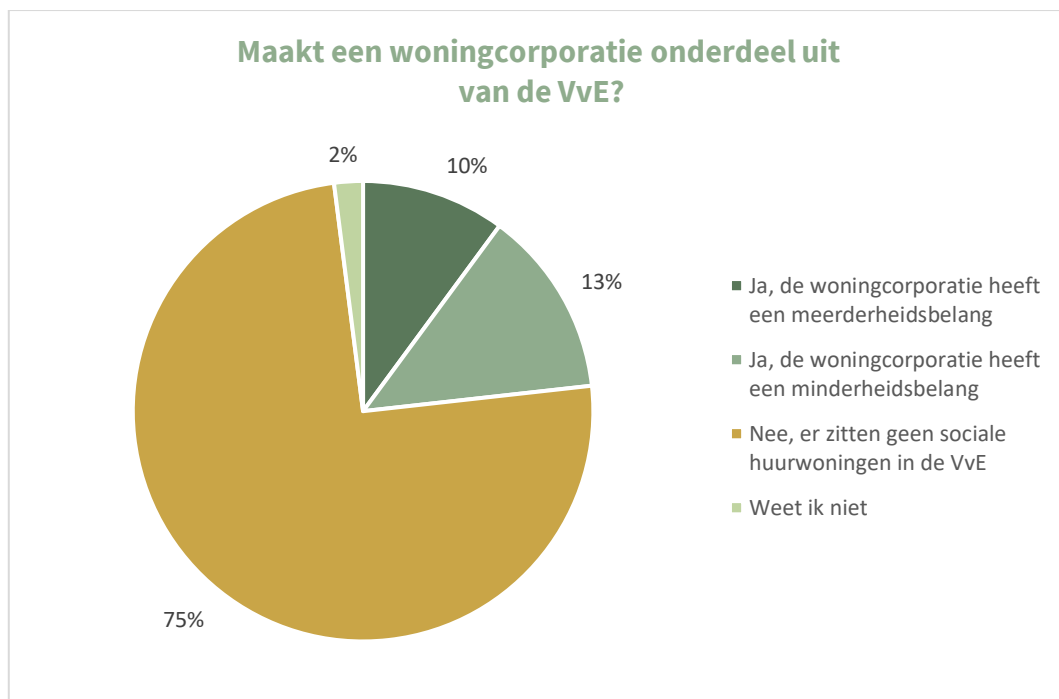


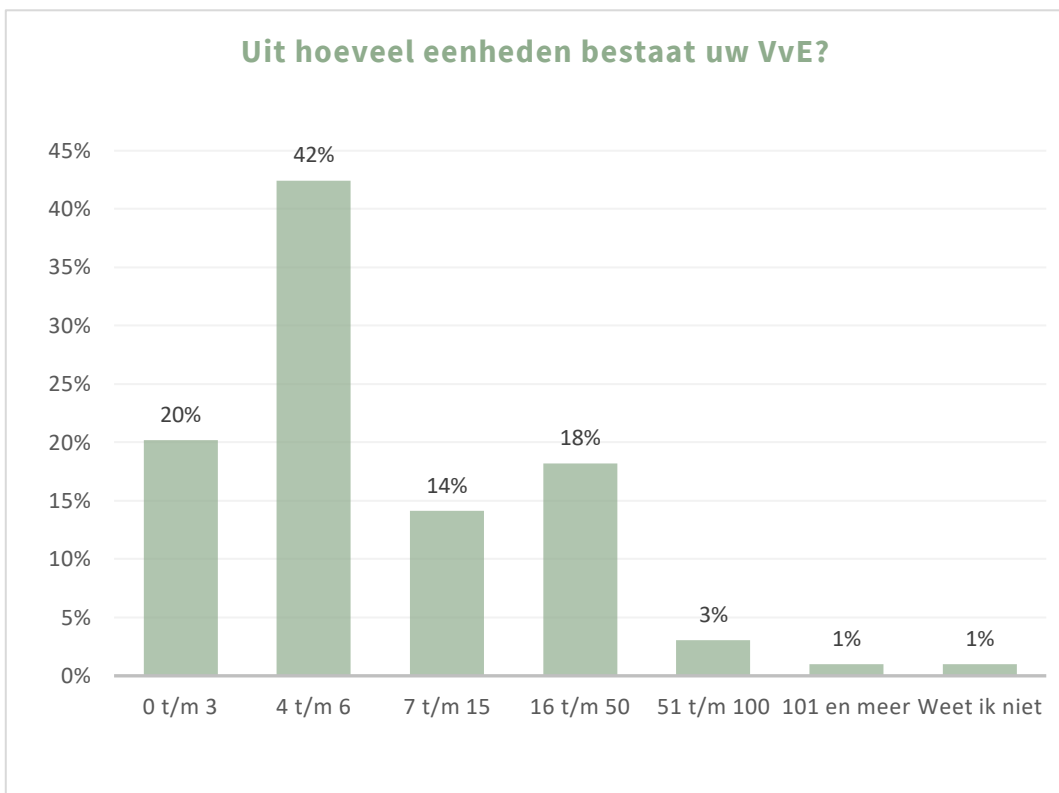
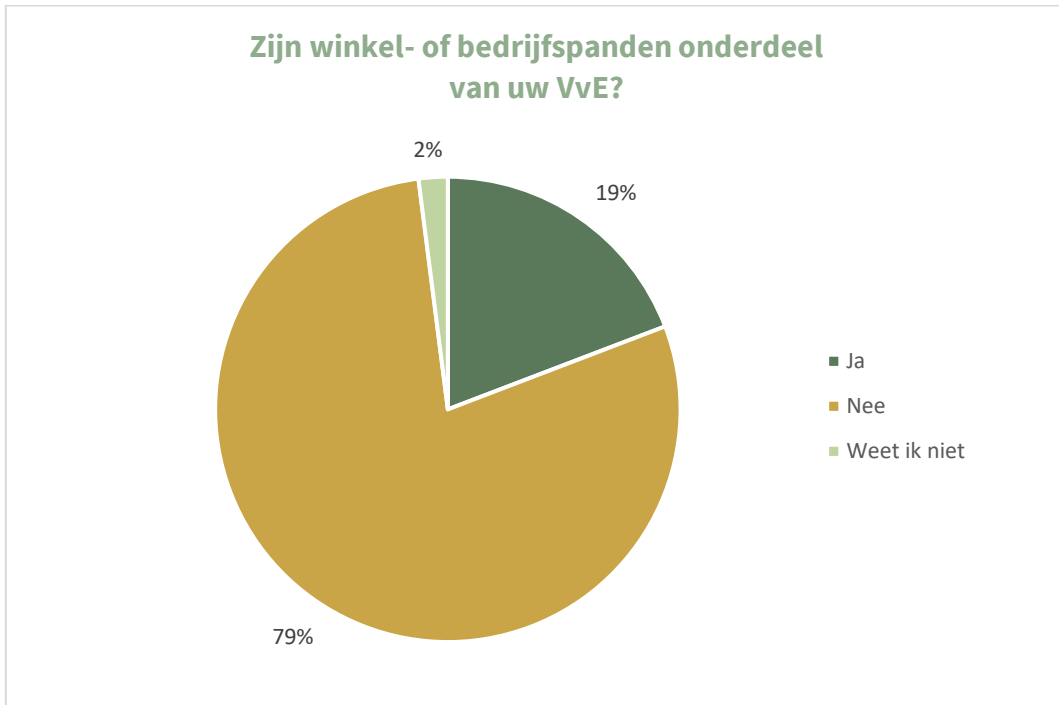
## Resultaten

### 1. De VvE's

- Driekwart van de VvE's in het onderzoek bevat geen sociale huurwoningen
- Tachtig procent van de VvE's in het onderzoek bevat geen bedrijfsruimte
- In totaal bestaat 62% van de VvE's in het onderzoek uit 1 tot 6 eenheden.

Een meerderheid (62%) van de respondenten geeft aan dat de woning onderdeel uitmaakt van een kleine VvE (minder dan 7 eenheden). In 14% van de gevallen is er sprake van een middelgrote VvE (7 tot 15 eenheden). Een kwart van de respondenten heeft een woning in een grote VvE (16 of meer eenheden). In de meeste gevallen maken corporatiewoningen en winkels of bedrijven geen onderdeel uit van de VvE.

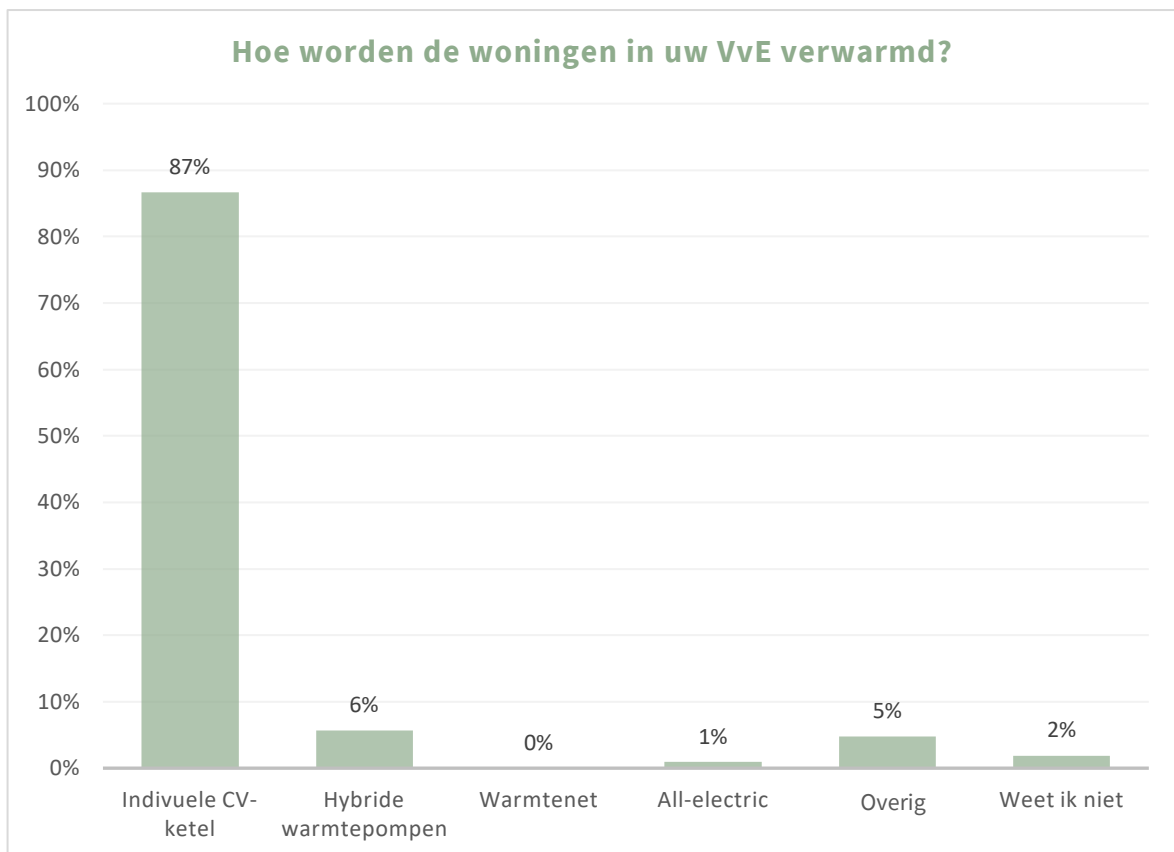




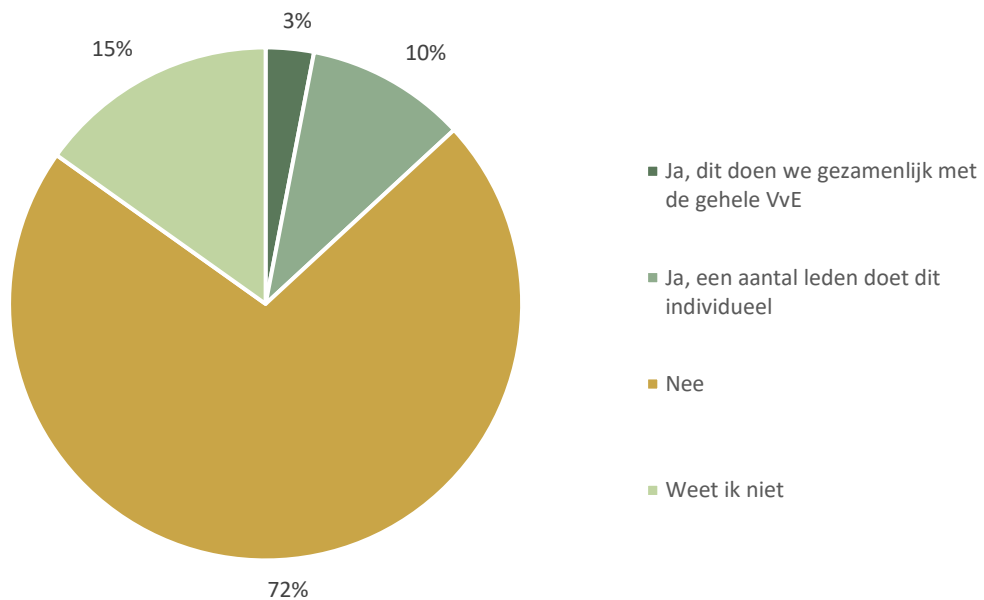
## 2. Verwarming van de woningen

De transitie naar gasloos wonen vormt nog altijd een grote opgave in Oud-Oost: het overgrote deel (87%) van de respondenten geeft aan dat binnen hun VvE de woningen worden verwarmd met individuele gasgestookte Cv-installatie. Een klein deel beschikt over duurzamere alternatieven. Overige verwarmingsmethode beslaan voornamelijk gaskachels en blokverwarming.

Desalniettemin zijn er in verschillende VvE's al stappen gezet in de richting van een gasloos bestaan. In totaal geeft 10% van de respondenten aan dat er binnen de VvE individuele leden zijn begonnen met deze transitie, of deze al hebben voltooid. Bij 3% van de respondenten heeft VvE besloten deze transitie gezamenlijk te gaan onderzoeken.

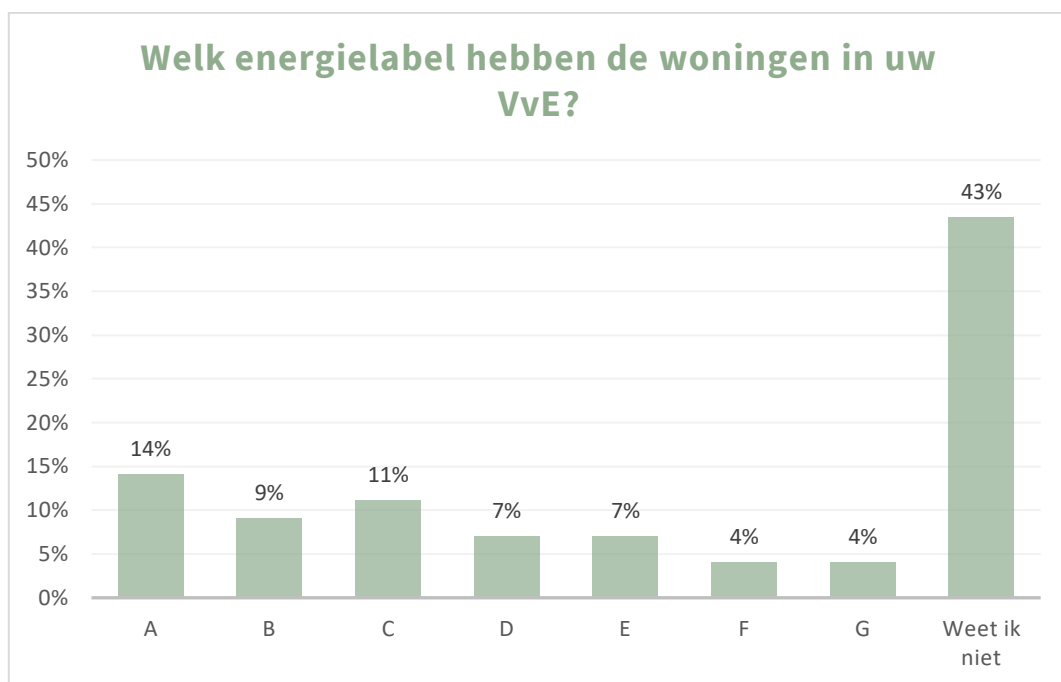


### Zijn er leden binnen uw VvE al van het gas af, of bezig met deze transitie?



### 3. Energielabels in Oud-Oost

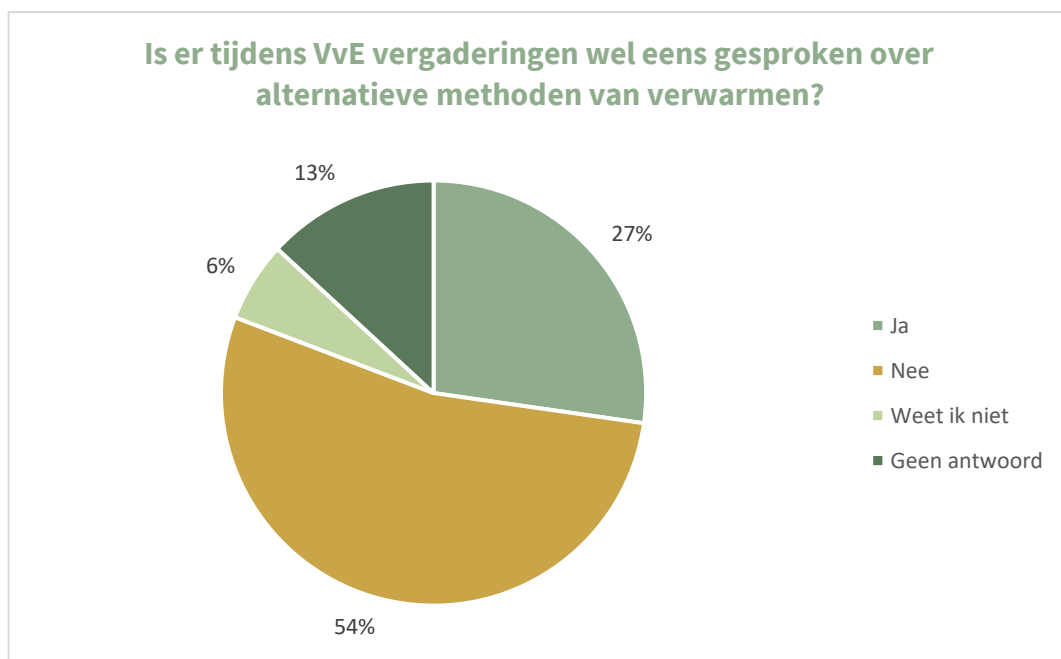
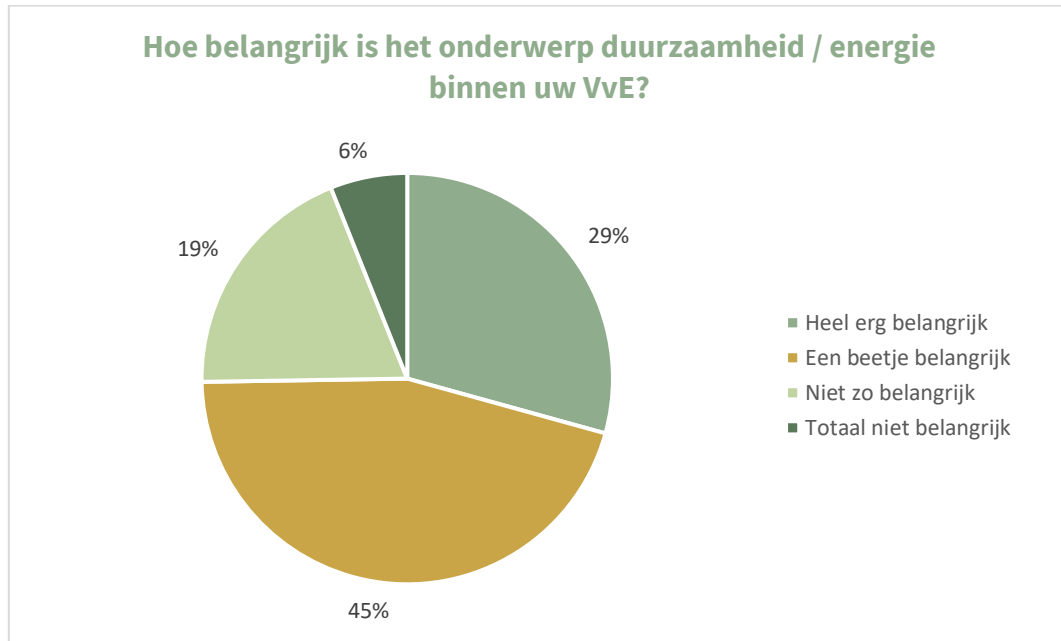
Er is nog aanzienlijke ruimte voor verbetering. Slechts 25% van de respondenten meldt dat de woningen binnen hun VvE momenteel beschikken over een goed energielabel (A++ t/m B). Kanttekening is dat 43% van de respondenten niet weet over welk energielabel de woningen in de VvE beschikken. Dit is vooral het geval bij kleine VvE's, waarbij in 55% van de gevallen het energielabel onbekend is. Indien er bij kleine VvE's wel een energie label bekend is, betreft dit vaker een C t/m F label dan een A++ t/m B. Betere labels komen veel vaker voor bij middelgrote en grote VvE's.



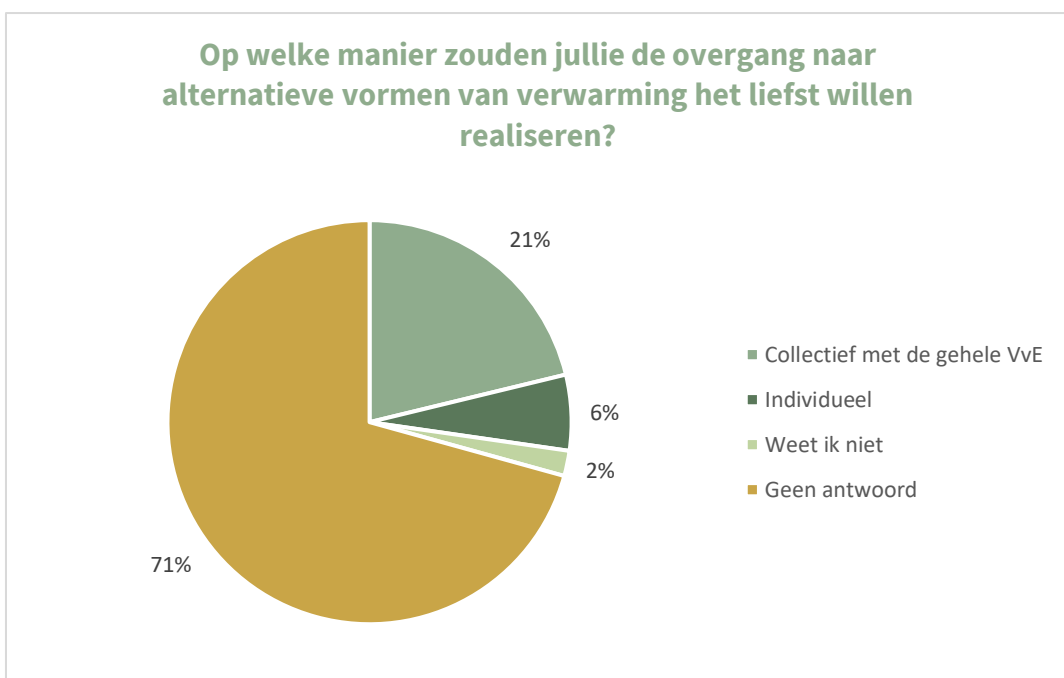
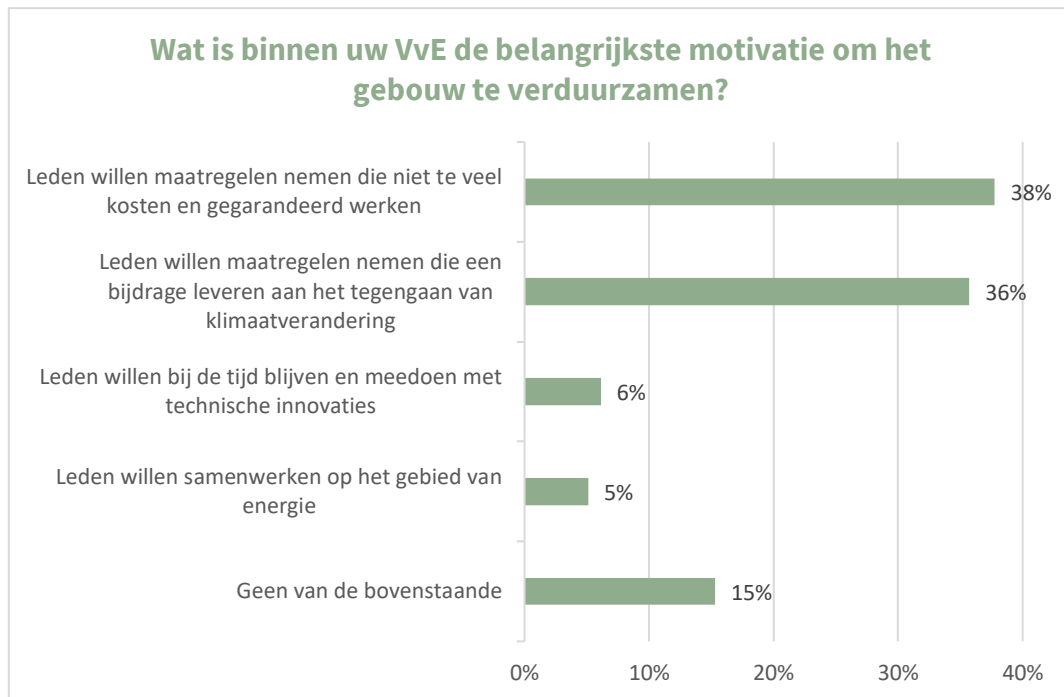
Dit komt overeen met eerder [onderzoek](#), waarbij op stadsniveau is gekeken naar de kenmerken van VvE's in Amsterdam. In iets minder dan de helft van de gevallen was het energie label onbekend, en dit kwam veelal voor bij kleine VvE's. Indien het energie label wel bekend was, betrof dit vaker een C t/m F label dan een A++ t/m B label. Bij middelgrote en grote VvE's was het label veelal wel bekend. Betere labels komen voornamelijk voor bij middelgrote en grote VvE's. Dit heeft te maken met het feit dat kleine VvE's veelal voorkomen in vooroorlogse panden, gekenmerkt door slechte isolatie en beperkte verduurzamingsmogelijkheden. Middelgrote en grote VvE's zijn vaak nieuwer. Energie labels zijn daardoor vaker bekend, en de labels zijn relatief beter door hogere standaarden.

#### 4. Houding ten opzichte van verduurzaming

Bijna driekwart van de respondenten geeft aan dat binnen hun VvE het verduurzamen van het pand een belangrijk of zeer belangrijk agendapunt is. Iets meer dan een kwart van de respondenten heeft tijdens VvE-vergaderingen ook daadwerkelijk alternatieve verwarmingsmethoden besproken. Dit suggereert een actieve betrokkenheid bij het streven naar duurzamere oplossingen.



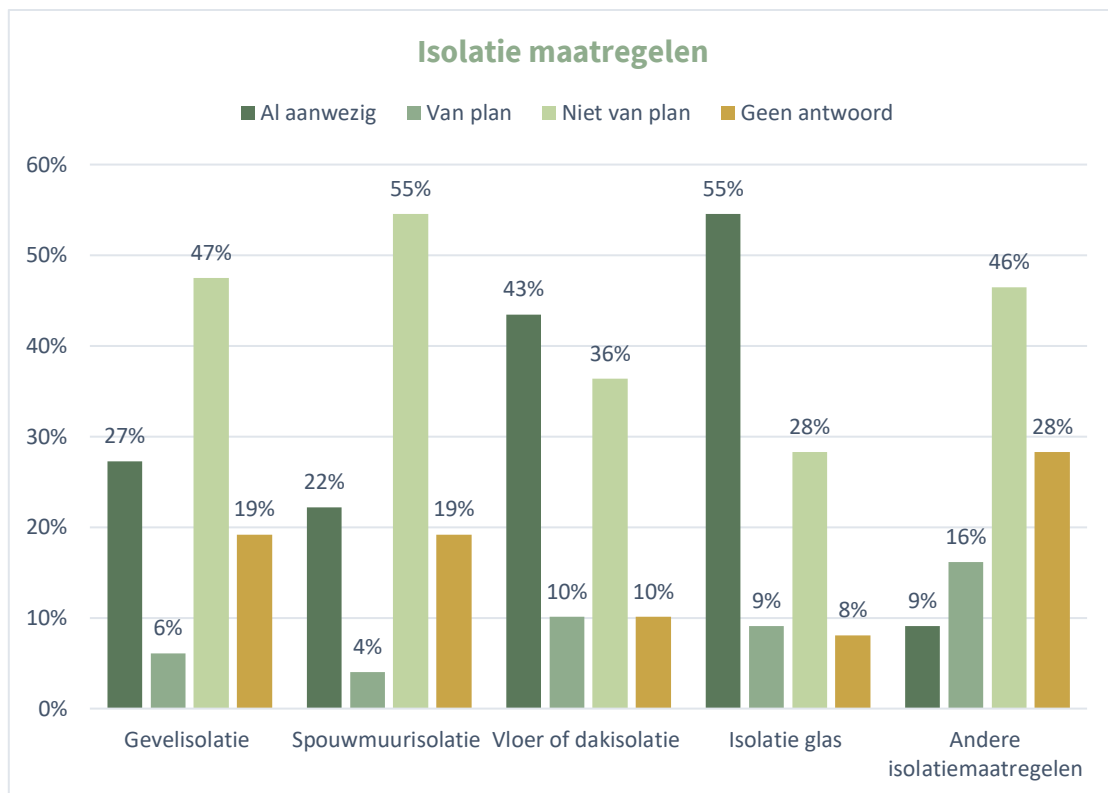
De drijfveren achter de beslissingen om verduurzamingsstappen te zetten, weerspiegelen een pragmatische benadering en milieubewustzijn. In de enquête geeft 38% aan voornamelijk maatregelen te (willen) treffen die kosteneffectief zijn en gegarandeerd werken. In 36% van de gevallen is het concreet bijdragen aan het bestrijden van klimaatverandering de doorslaggevende factor.



## 5. Isolatiemaatregelen

We hebben gevraagd welke isolatiemaatregelen de VvE's al hebben genomen. Daaruit komen de volgende getallen:

- In 55% van de VvE's is isolatieglas, en 9% is van plan dit te gaan aanbrengen
- 43% beschikt over vloer- en/of dakisolatie, en 10% wil dit gaan aanbrengen
- 27% beschikt over gevelisolatie, en 6% geeft aan van plan dit te willen aanbrengen
- 22% beschikt over spouwmuurisolatie, en 4% geeft aan van plan dit te willen aanbrengen



De enquêteresultaten suggereren dat er in Oud-Oost potentie is voor het aanbrengen van meer spouwmuur- en gevelisolatie. Deze conclusie is gestoeld op de volgende aannames:

- iets meer dan de helft (52%) van de woningvoorraad in Oud-Oost is gebouwd vóór 1920 (bron: QGIS-data).
- Gebouwen van voor 1920 beschikken in de regel niet over een spouw. Gebouwen na 1920 beschikken wel over een spouw.

Op basis van bovenstaande, wonen 47 van de respondenten naar verwachting in een woning met een spouw. In totaal geven 22 respondenten aan spouwmuurisolatie te bezitten, dus bij 25 respondenten is spouwmuurisolatie theoretisch mogelijk maar nog niet gedaan. Dat betekent dat bij 25% van alle respondenten spouwmuurisolatie aangebracht kan worden om het energieverbruik en de energiekosten te minderen.

In de realiteit zal dit percentage iets lager uitvallen vanwege bijvoorbeeld de mogelijkheid dat beschermde diersoorten, voornamelijk vleermuizen, zich in de spouw bevinden en daarom momenteel niet geïsoleerd mag worden. Daarnaast is het aannemelijk dat een deel van de respondenten die geen antwoord heeft gegeven niet weet of er spouwmuurisolatie aanwezig is.

De resultaten voor gevelisolatie is nagenoeg gelijk: 52 van de respondenten wonen naar verwachting in een woning zonder spouw waardoor gevelisolatie de enige mogelijkheid is om de buitenmuren te isoleren. In totaal geven 27 respondenten aan te beschikken over gevelisolatie, 25 nog niet. De uiteindelijk potentie is hier echter lastiger vast te stellen. Gevelisolatie is moeilijker om aan te brengen, is duurder en heeft als nadeel dat het kan leiden tot een vermindering van het woonoppervlak. Dit vermindert de aantrekkelijkheid van gevelisolatie. Desalniettemin is er potentie om de isolatiewaarde van woningen in Oud-Oost te verbeteren via spouwmuur- of gevelisolatie.

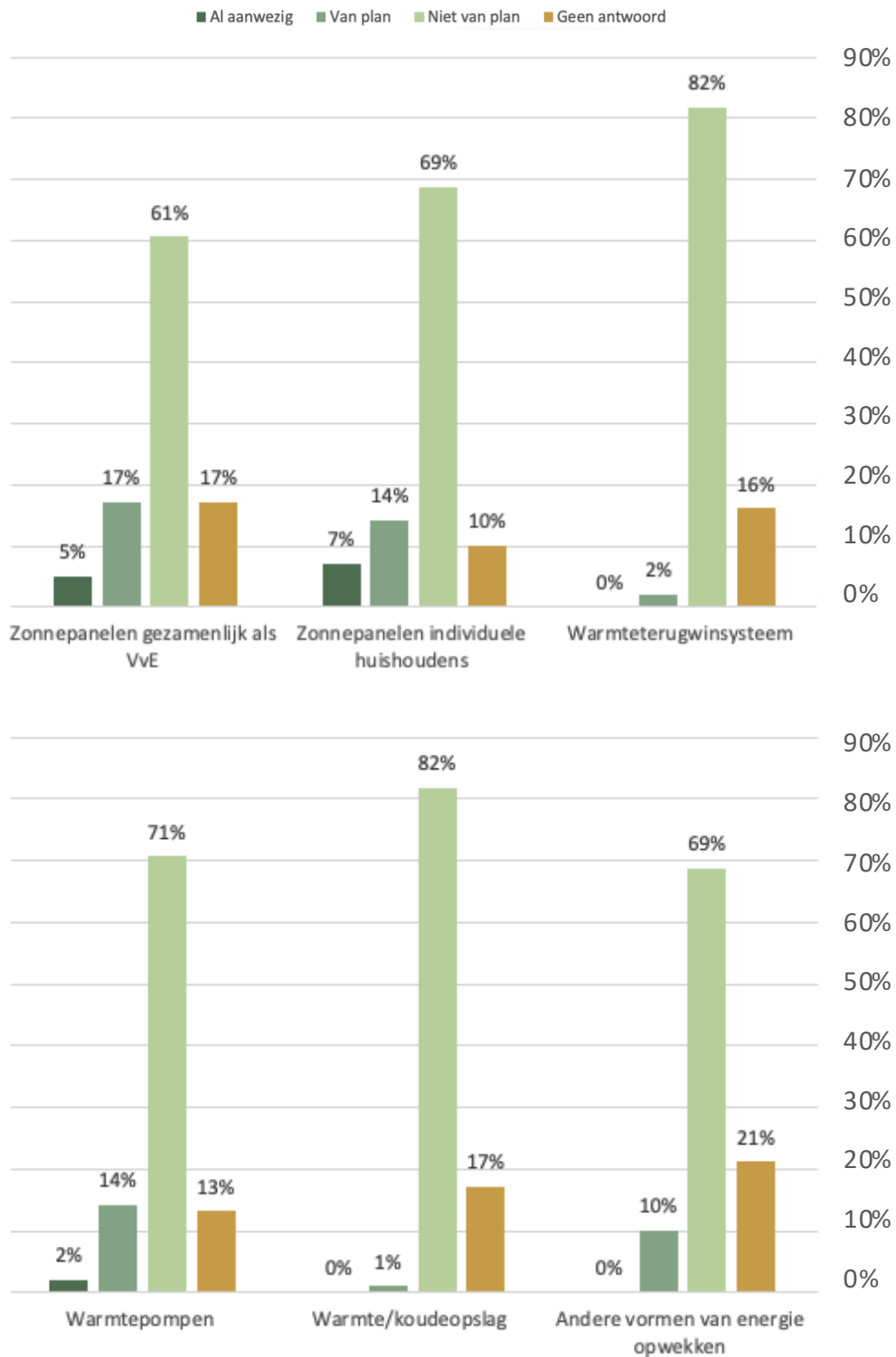
Ook bij vloer- en dakisolatie is nog veel ruimte tot verduurzaming. Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan de vloer of het dak te hebben geïsoleerd, of van plan te zijn dit te gaan doen.

In totaal geeft 64% van de respondenten aan dat de woningen binnen de VvE over glasisolatie beschikken. Ook daar zit nog ruimte tot verbetering. Het zijn voornamelijk panden met een monumentale status waarbij isolatieglas niet mag of kan. Alhoewel er monumentale panden aanwezig zijn in Oost, betreft dit naar verwachting rond de 3%. Naar verwachting ligt er daarom nog veel potentie om de isolatiewaarden van de panden in Oud-Oost te versterken via glasisolatie.



## 6. Maatregelen om energie op te wekken

### Energieopwekking



In het gebied Oud-Oost is het aantal zonnepanelen op panden de afgelopen jaren flink gestegen [bron: QGIS-data]. Het merendeel van de panelen ligt op daken van woningen, maar ook een aanzienlijk deel op bedrijfsgebouwen.

Er lijkt nog veel ruimte voor meer zonnepanelen. Op dit moment geeft slechts 12% van de respondenten aan dat de VvE zonnepanelen heeft, en 7% dat individuele bewoners deze hebben. In totaal 17% van de respondenten geeft aan dat de VvE van plan is zonnepanelen aan te schaffen. Een veel groter deel is dit niet van plan, maar dat er veel mogelijkheden liggen om zonnepanelen te plaatsen is zeker. Eerder [onderzoek](#) heeft de potentie voor zonne-energie in kaart gebracht en daaruit blijkt dat veel van de daken in Oud-Oost geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Hierbij is rekening gehouden met het zoninval en de dakconstructies.

Alhoewel veel daken geschikt zijn voor zonnepanelen, vormt het onderdeel zijn van een VvE en het wonen in een stad een onvermijdelijk obstakel. Voor VvE's spelen er meer vragen dan simpelweg: kan het en rendert het? De dichtheid van woningen is hoog er zitten meestal meerdere appartementen in eenzelfde pand. Het dak wordt gedeeld dus veranderingen ten aanzien van het dak moeten met unanimité besloten worden. Wanneer niet de hele VvE overtuigd is van de voordelen, kunnen maatregelen zoals zonnepanelen niet getroffen worden.

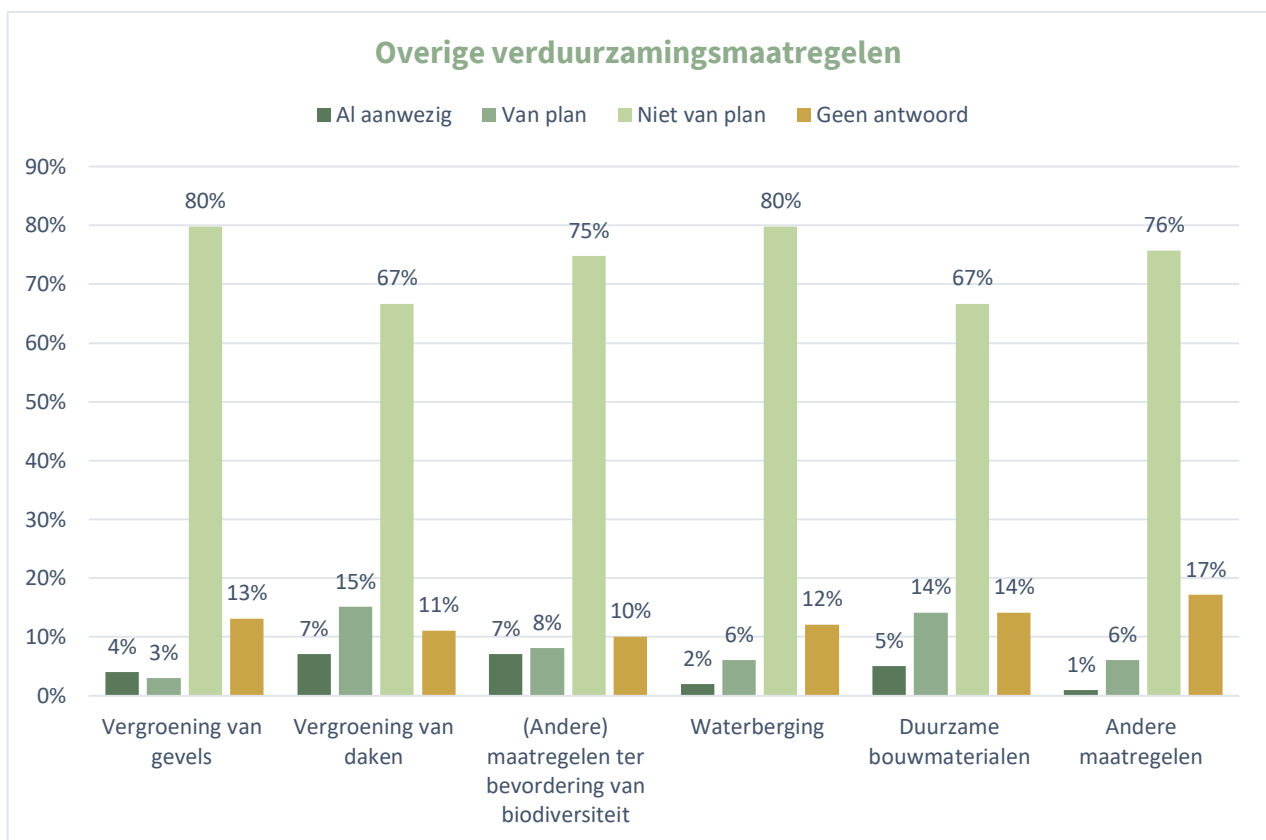
Bekend is dat – zeker bij kleine VvE's – een ander probleem speelt, namelijk dat de stroom die de panelen opwekken groter is dan het gemeenschappelijke stroomverbruik in bv het trappenhuis. Dat betekent dat de aanschaf van zonnepanelen een verdelingsvraagstuk oplevert waarbij besloten moet worden waar, de resterende opwekte energie naar toe gaat

Naast zonnepanelen geeft 14% van de respondenten aan dat er interesse is in warmtepompen. Het aantal VvE's dat momenteel beschikt over warmtepompen is nog laag. Deze techniek is vooral rendabel wanneer een woning goed en volledig is geïsoleerd en beschikt over lage temperatuur verwarming. Over het algemeen zijn zulke technieken mogelijk wanneer een woning beschikt over een energielabel B of beter, maar in een stad als Amsterdam komt er meer bij kijken. De vele appartementencomplexen en de daaraan gekoppelde VvE's vormen een obstakel alsmede het gebrek aan ruimte. Dit laatste betekent dat er vaak een keuze gemaakt moet worden tussen bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak, of installaties voor een warmtepomp. Omdat het overgrote deel van de stad gepland staat om aangesloten te worden op een duurzaam warmtenet, is het niet vreemd dat prioriteit wordt gegeven om de ruimte die beschikbaar is, in te zetten voor opwekking via zonnepanelen dan alternatieve vormen van verwarmen. Zonnepanelen zijn op dit moment een rendabelere investering. Bovendien hoeft men momenteel niet 18 maanden te wachten op de

levering en installatie van zonnepanelen, wat meestal wel het geval is bij warmtepompen.

## 7. Overige verduurzamingsmaatregelen

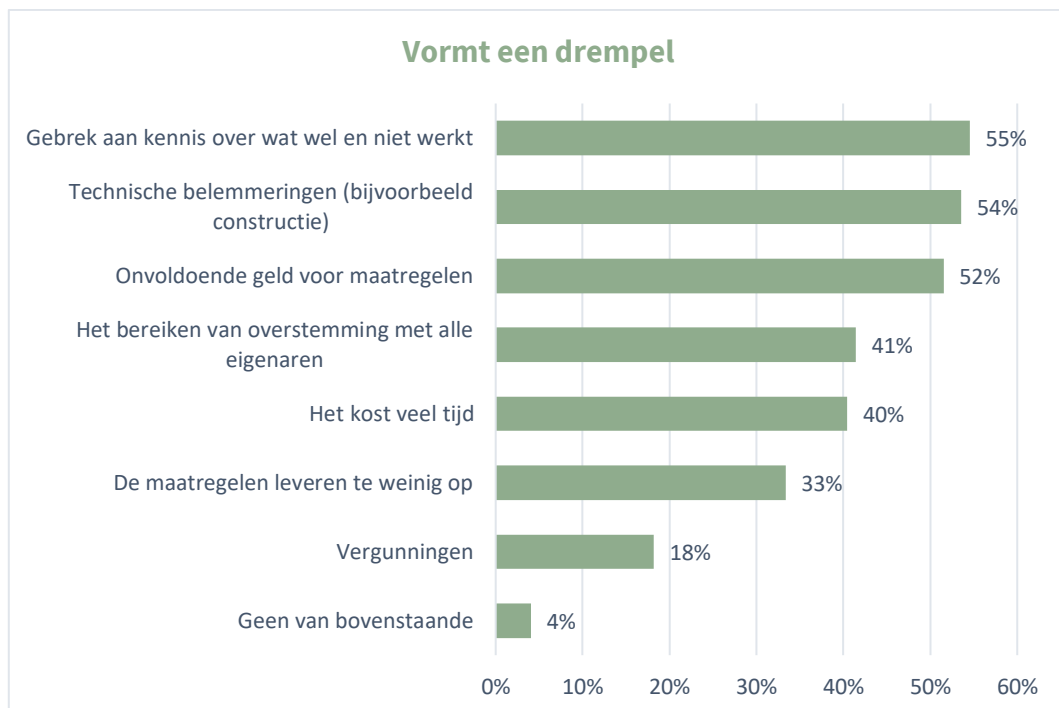
Als er wordt gekeken naar overige verduurzamingsmaatregelen springen vooral vergroening van daken en het gebruik van duurzame bouwmaterialen eruit. 14% van de respondenten geeft aan van plan te zijn duurzame bouwmaterialen te gebruiken. 15% van de respondenten is van plan een groen dak te plaatsen, 7% beschikt daar al over.



60% van de respondenten die aangeeft een groen dak te willen plaatsen, is ook van plan zonnepanelen aan te schaffen. Dit is een goed voorbeeld van het benutten van natuurlijke momenten. Aanpassingen aan het dak kunnen ingrijpend zijn, dus loont het om meerdere maatregelen tegelijk toe te passen om kosten te drukken en overlast te verminderen. Daarnaast verhoogt een goed aangelegd groen dak veelal de opbrengst van zonnepanelen vanwege het verkoelende karakter van groen wat de efficiëntie van zonnepanelen verhoogd. Beter informeren over de synergie tussen de twee maatregelen zou het aantal bewoners dat zonnepanelen of groene daken wilt plaatsen kunnen vergroten

## 8. Ervaren drempels

Tijdens het verduurzamen van de woningen in de VvE stuiten de respondenten op verschillende drempels. Het ontbreken van voldoende kennis over de mogelijkheden en de effectiviteit van maatregel, en onvoldoende financiële middelen om de uitvoer te bekostigen spelen een grote rol. Dit zijn belemmeringen waar de gemeente goed bij zou kunnen ondersteunen middels informatieverstopping en advies, en het openstellen van subsidieregelingen voor bijvoorbeeld isolatie. Meer dan de helft van de respondenten geeft aan technische belemmeringen te ervaren. Hierbij zijn ze, bijvoorbeeld door de constructie van de woningen in de VvE, gelimiteerd in wat ze kunnen doen om het pand te verduurzamen. Alhoewel zulke technische belemmeringen als gemeente lastiger zijn om op te lossen, zou advies en informatieverstopping ook hierbij kunnen helpen. Het gebied Oud-Oost kent relatief veel oude en unieke woningen. Laten zien wat er in zulke gevallen wel mogelijk is, zou de ervaren technische belemmering mogelijk kunnen verminderen.



## De interviews

### Opzet

Naast de enquête hebben we gesprekken gevoerd met partijen die grote gebouwen, of veel gebouwen in Oud-Oost bezitten of vertegenwoordigen. We hebben de volgende partijen gesproken:

- Woningcorporaties (Stadgenoot en Ymere), en de Amsterdamse Vereniging van woningcorporaties
- Middelbare scholen (Cygnus gymnasium en Montessori Lyceum Oostpoort)
- De Hogeschool van Amsterdam (HVA)
- Het Volkshotel
- Het OLVG
- Koninklijk instituut voor de Tropen

De woningcorporaties zijn benaderd om een beeld te krijgen van hun woningvoorraad in Oud-oost, wat een substantieel percentage van de totale woningvoorraad in Oud-Oost betreft. Daarnaast bespraken we hun verduurzamingsplannen en hoe zij bepalen welke woningen of complexen worden verduurzaamd.

Met de rest van de organisaties spraken we over het verduurzamen van het pand waarin ze zijn gevestigd.

Tijdens de interviews hebben de volgende onderwerpen besproken:

- Wie is er verantwoordelijk voor de verduurzaming van het pand/de panden?
- Hoe hoog is het energieverbruik en eventuele opwek?
- Welke maatregelen hebben ze genomen, en welke maatregelen zijn ze van plan te gaan nemen in de nabije toekomst?
- Wat zijn de belangrijkste afwegingen tijdens het nemen van duurzame maatregelen?
- Welke drempels ervaren ze tijdens het nemen van deze maatregelen?
- Hoe zou de gemeente Amsterdam het beste kunnen helpen met verduurzamen?



## Resultaten

### 1. Houding ten opzichte van verduurzaming

Voor geen van de organisaties was het verduurzamen *an sich* een obstakel. Elke organisatie heeft een veelvoud aan maatregelen getroffen; niet alleen vanwege wettelijke verplichtingen, maar ook omdat ze over de middelen beschikken om deze stap te zetten.

*“Als grote organisatie ontkom je er niet aan om te verduurzamen. Zeker als je een maatschappelijke functie hebt.”*

*“We doen het omdat we het zien als een plicht. We zijn onderdeel van een industrie die afhankelijk is van reïsbeweging met gepaarde klimaatimpact.”*

Hierin schuilt een zeker gevoel van verantwoordelijkheid, wat gereflecteerd wordt in hun houding jegens de onderzoekers. De benaderde organisaties stonden allemaal open voor een gesprek en waren open over hun transitie en de obstakels die ze daarbij tegenkwamen, zowel intern als extern. Dit benadrukt het ervaren belang van verduurzaming bij de organisaties.

### 2. Verschillen

Wat opvalt zijn de enorme verschillen tussen de organisaties als het gaat om energiegebruik. Sommige organisaties in Oud-Oost hebben (bijna) nul op de meter, terwijl andere organisaties moeite hebben met de steeds verder stijgende energiekosten.

*“De uitgaven aan energie gaan ten koste van de uitgaven die we kunnen doen aan onderwijzers. De energierekening heeft dus rechtstreeks invloed op ons onderwijs.”*

*“Wij hebben inmiddels zo veel maatregelen genomen dat we op label A++ zitten. Dat betekent dat we alleen nog aan de details werken.”*

Een cruciale kwestie lijkt te zijn wie verantwoordelijk is voor het nemen van de vereiste maatregelen.

De meeste organisaties in Oud-Oost zijn zelf eigenaar van hun pand of panden. Dit geldt niet voor de middelbare scholen die we hebben geïnterviewd. Zij vormen onderdeel van een onderwijsstichting die de panden huurt van de gemeente. Deze gedeelde verantwoordelijkheid leidt tot vertraging. De scholen betalen zelf de energierekeningen

en merken als eerste waar verbeteringen nodig zijn. De financiering en uitvoering is de verantwoordelijk van de stichting, waarbij de gemeente een ondersteunende rol speelt.

*“Wat het lastig maakt is dat wij zelf weinig kunnen doen. We zijn afhankelijk van de Stichting die het pand huurt, en van de eigenaar, de gemeente.”*

Bij grote investeringen in het kader van gemeentelijke projecten zoals Gezonde Scholen Amsterdam, wordt het overgrote deel van de investering door de gemeente betaald. Deze gedeelde verantwoordelijkheid leidt ertoe dat het verduurzamen van het pand langzamer gaat dan de scholen zelf zouden willen. De wil om te verduurzamen is groot, maar leidt tot weinig concreets wanneer de stichting of de gemeente niet overtuigd kunnen worden.

Meer in het algemeen geldt: hoe meer actoren betrokken zijn bij de verduurzaming van panden, hoe moeilijker het proces. Organisaties die zelf de verantwoordelijkheid dragen zoals de HvA of het Volkshotel, ervaren substantieel minder belemmeringen dan bijvoorbeeld de middelbare scholen of woningcorporaties. Bij die organisaties is de beslissingsmacht verdeeld en gaat vaak uit van unanimitieit of grote steun: woningcorporaties moeten huurders of VvE's overtuigen, het verduurzamen van scholen is een samenspel tussen het schoolbestuur, het stichtingsbestuur en de gemeente. Hierbij worden veel meer belemmeringen gezien. Deze komen in een later onderdeel aan bod.

### 3. Belangrijkste afwegingen

Per organisatie zijn er verschillende afwegingen die bepalen of en welke route er wordt bewandeld naar een duurzamer pand. Samenvattend kan er gesteld worden dat er 3 belangrijke afwegingen zijn bij organisaties met veel panden of grote panden in Oud-Oost, namelijk:

- Wetgeving en richtlijnen
- Rendement
- Tijd

#### **Wetgeving en richtlijnen**

Instellingen en bedrijven worden steeds vaker verplicht maatregelen te nemen, zeker wanneer deze zich binnen aanzienbare tijd terugverdienen. Dit is een belangrijke afweging. Maar de geïnterviewde organisaties gaan meestal verder dan de verplichte energiebesparingsmaatregelen. Hierbij spelen branchecertificaten een rol, zoals The

Green Key voor bedrijven in de toerisme en recreatiebranche, de Milieuthermometer Zorg, de Dutch Green Building council of Frisse School een belangrijke rol. Deze certificaten kennen verschillende niveaus (bv. brons, zilver en goud) die het duurzame karakter van de organisatie reflecteren.

*“We zijn in het bezit van een Green Key goud label. Om dat te behouden zetten we stappen.”*

Een aantal van de organisaties in Oud-Oost die we hebben gesproken, hebben de ambitie het hoogst haalbare certificaat binnen hun branche te bemachtigen. Sommige beschikken daar al over. Naast het leveren van een indicatie van het duurzaamheidsgehalte van een organisatie formuleren deze certificatie instanties routekaarten om op de verschillende niveaus te geraken. Deze worden door veel van de organisaties gebruikt om richting te geven aan hun duurzaamheidsbeleid en te voorkomen dat ze zelf het wiel moeten uitvinden.

### **Rendement**

Investeren in energiebesparende of opwekkende technieken kost geld en tijd. Hierbij is het energetische of ecologische effect van een maatregel het belangrijkste. In hoeverre zorgt een maatregel voor een vermindering van het energieverbruik en in hoeverre staat dat in verhouding met de financiële kosten?

*“We houden er rekening mee dat een maatregel zichzelf terugverdient.”*

Bij organisaties met beperkte financiële ruimte (zoals de middelbare scholen) vormt de terugverdientijd van een maatregel een belangrijk aspect van de afweging.

*“Een maatregel moet renderen en er moet budget zijn. Dit is zeker niet altijd het geval.”*

Bij organisaties waar meer financiële ruimte is, speelt financieel rendement mee, maar wordt er ook veel gekeken naar andere baten zoals ecologische of maatschappelijke baten die zich minder makkelijk in geld laten uitdrukken.

### **Tijd**

Grote aanpassen betekenen meestal dat (een deel van) het gebouw voor een periode niet bruikbaar is. Dit limiteert de momenten waarop aanpassen gedaan kunnen worden. Er

wordt daardoor voornamelijk gezocht naar natuurlijke momenten zoals gepland onderhoud aan dak of gevel, of vakantieperiodes in het geval van scholen.

*“Aanpassingen doen kan betekenen dat (een deel van) het pand dicht moet en we onze functie niet kunnen vervullen. Dit voorkomen vergt planning waarbij we verschillende aanpassingen tegelijkertijd willen oppakken.”*

#### 4. Woningcorporaties

Woningcorporaties vormen een aparte categorie eigenaren in Oud-Oost. Zij hebben als eigen doelstelling om elke woning in hun bezit aan te passen zodat deze minimaal beschikt over energielabel B. In Oud-Oost is grotendeels aan dit streven voldaan, al zijn er natuurlijk uitzonderingen. Een deel van de woningvoorraad beschikt nog over een C t/m G label. Het verbeteren van deze labels heeft de afgelopen jaren meer prioriteit gekregen. Waar de prioriteit eerst lag bij het omhooghalen van het label-gemiddelde, is deze verschoven naar het verbeteren van de woningen met de slechtste labels, voornamelijk vanwege nieuwe wetgeving die voorschrijft dat woningen met een E, F of G label vanaf 2029 niet meer mogen worden verhuurd. Daarnaast willen woningcorporaties voorkomen dat nog meer huurders kampen met energiearmoede vanwege de toegenomen energiekosten. Ook dat betreft vooral de bewoners van woningen met E, F of G labels.



## 5. Ervaren drempels tijdens verduurzamen

Tijdens de interviews kwamen er verschillende drempels naar voren die verduurzaming vertragen of hinderen. Deze zijn ondergebracht in de volgende 5 categorieën:

- Bestaande regelgeving en vergunningprocedure
- Financiële middelen
- Technische belemmeringen
- Kennis en coördinatie
- Tijd en inzet

### Regelgeving en vergunningprocedure

*“Het verduurzamen van deze panden, zoals het verbeteren van de isolatie, is erg tijdrovend vanwege de langdradige, en soms overbodige, bureaucratie rondom vergunningsaanvragen”*

Bestaande regelgeving en vergunningsprocedure wordt door ongeveer de helft van de respondenten genoemd als drempel. Dit heeft voornamelijk te maken met de tijd die het momenteel kost om een vergunningsaanvraagprocedure te doorlopen. Voordat verschillende maatregelen uitgevoerd mogen worden, moeten er verschillende onderzoeken plaats vinden, zoals een flora en fauna onderzoek om te achterhalen of er geen beschermde diersoorten in een deel van de woning zijn genesteld. Bij veranderingen aan monumentale panden, voornamelijk met betrekking tot de gevel, wordt de vergunningsprocedure ook als vertragend ervaren.

*“Voor sommige vergunningaanvragen moet eerst iemand van de gemeente langskomen, op locatie, om de situatie te bekijken. Het plannen van zulke afspraken kan maanden duren wat het proces enorm vertraagd.”*

Het is hierbij belangrijk te benoemen dat het aanvragen van vergunningen niet per definitie als negatief wordt bestempeld. Echter, het gebrek aan personeel om deze onderzoeken op pand niveau uit te voeren maakt dat het vaak maanden duurt voordat er iemand langs kan komen om de situatie te bekijken. Het onderzoek zelf moet dan nog plaatsvinden. Het kost daardoor onnodig veel tijd om een pand te verduurzamen.

De woningcorporaties geven aan dat de nieuwe wetgeving, die prioriteit geeft aan het verbeteren van woningen met label E, F of G soms leidt tot minder logische keuzes. Daken die technisch gezien nog jaren mee kunnen worden nu voor het einde van de levensduur vervangen. Dit leidt tot gedeeltelijke kapitaalvernietiging.

*“We zijn verplicht om EFG-label woningen te verbeteren voor 2029. Alhoewel dit erg belangrijk is, ook voor ons, betekent dit soms dat we onlogische keuzen moeten maken”*

### **Financiële middelen**

Het ontbreken van voldoende financiële middelen vormt een tweede barrière. Investeren in verduurzaming levert in de meeste gevallen op de lange termijn geld op, maar vraagt om een grote initiële investering. Zeker voor semipublieke organisaties zonder winstoogmerk kan dat lastig zijn, zeker nu bouw- en rentekosten toenemen. Dit maakt het moeilijker om gestelde duurzaamheidsdoelen te realiseren.

*“Maatregelen zijn gekozen op basis van indicaties. De kosten vallen soms lager uit, maar soms ook hoger. In het geval van tegenvallers kan dit leiden tot uitstel of afstel.”*

Daarnaast moeten organisaties steeds vaker de afweging maken of er überhaupt verduurzaamd kan worden doordat de financiële ruimte beperkt is. Deze financiële ruimte is door de toegenomen energieprijzen alleen maar kleiner geworden. Verduurzaming is voor alle geïnterviewden belangrijk maar het moet niet ten koste gaan van de primaire functie van een organisatie. Zoals een van de middelbare scholen aangaf: *“Het is of 2 miljoen investeren in het verduurzamen van onze panden, of 8 nieuwe leraren aantrekken”*.

### **Technische belemmeringen**

Het karakter en de constructie van een pand ook de verduurzaming ook tegenzitten. Verschillende geïnterviewden gaven aan dat ze bepaalde maatregelen graag zouden willen nemen maar dat keuzes die genomen zijn tijdens de bouw van het pand dit vermoeilijken of onmogelijk maken.

Daarnaast wijzen verschillende respondenten op de heersende netcongestie. Het plaatsen van grote aantallen zonnepanelen, of het aansluiten van gebouwen op WKO-installaties vergroot de druk op een nu al overvol elektriciteitsnet. Zulke projecten staan daarom nu op pauze.

*“De netbeheerder houdt onze plannen voor zonnepanelen tegen omdat er geen capaciteit is op het net.”*

*“Sommige panden zijn nog niet aangesloten op WKO-installaties. Het aansluiten van deze panden vergroot onze afname van elektriciteit wat kan leiden tot netcongestie. Daarom mogen we deze panden daar nu niet op aansluiten.”*

### **Kennis en coördinatie**

Het ontbreken van voldoende kennis over de mogelijkheden om te verduurzamen, de effectiviteit van maatregelen en het implementatieproces leidt bij sommige tot uitstel of afstel. Dit is vooral zichtbaar bij organisaties die niet beschikken over een aangewezen duurzaamheidscoördinator of expert.

Daarnaast vraagt verduurzaming niet alleen om technische kennis maar ook om kennis over hoe je de implementatie van een maatregel goed coördineert.

*“Een maatregel is alleen effectief als de hele organisatie mee doet. Dit vraagt om coördinatie en motivatie.”*

Een pand minder verwarmen op momenten dat er weinig personeel aanwezig is werkt alleen als men niet de verwarming handmatig weer verhoogd om de vermindering in comfort terug te draaien. Dit vergt coördinatie maar ook overtuigingskracht, wat soms lastig is, zeker wanneer niemand zich primair met verduurzaming bezighoudt.

*“Er is geen duurzaamheidscoördinator dus het moet komen van werknemers die andere primaire taken hebben, taken die nu al enorm veel tijd kosten.”*

### **Tijd en inzet**

Bij organisaties zonder duurzaamheidsprofessional, wordt verduurzaming veelal opgepakt door collega's met andere primaire taken. In zulke gevallen gaat tijd steken in verduurzaming ten koste van deze primaire werkzaamheden, en krijgt daardoor minder prioriteit.

*“Verduurzaming speelt natuurlijk een rol maar wij zijn in eerste instantie een onderwijsinstelling. Daarom staat onderwijs altijd op 1. Dit kan betekenen dat een verduurzaming ten koste kan gaan van het verbeteren van het onderwijs.”*

Daarnaast geven de gesproken woningcorporaties aan dat de huidige instemmingsprocedure veel tijd kost. Bij veel verbeterings- en renovatiemaatregelen moet 70% van de bewoners instemmen. Er heerst vaak een zeker wantrouwen ten aanzien van de woningcorporatie. Om dit weg te nemen worden bewoners bij het

gehele proces betrokken middels bijvoorbeeld inspraakavonden. Alhoewel het weinig voorkomt deze 70% niet wordt behaald, kost het vaak veel tijd en inzet om dit draagvlak te genereren.

*“Alhoewel het niet vaak voorkomt dat de 70% aan het einde van het traject niet wordt behaald, kost het behalen van dit draagvlak erg veel tijd en energie.”*

Een soortelijke drempel ondervinden de woningcorporaties met bezit binnen VvE's. Daar moeten ze particuliere eigenaren meekrijgen met hun verduurzamingsplannen, die deze, in tegenstelling tot huurders, zelf moeten betalen. Het vergt tijd om de businesscase van verduurzaming overtuigend over te brengen en eventuele leningen voor particuliere eigenaren rond te krijgen.

*“We kunnen wel een beslissing nemen, maar uiteindelijk moet het met zijn allen worden betaald. Er moet draagvlak zijn bij particulieren.”*

## 6. Ondersteuning vanuit de gemeente Amsterdam

Tijdens de interviews kwamen verschillende aandachtspunten voor de gemeente naar voren die de verduurzaming van de panden in Oud-Oost zouden kunnen stimuleren en versnellen.

### Versimpel regels en procedures

Organisaties zijn een groot deel van hun tijd bezig met het rondkrijgen van de juiste vergunningen. Hiervoor hebben zij niet altijd de tijd en menskracht. Het versnellen en vergemakkelijken van vergunningsprocedures vormt dan mogelijk een uitkomst.

*“Op dit moment is het vergunningsproces enorm star en onduidelijk. Dit proces vergemakkelijken en verduidelijken zou erg kunnen helpen en voorkomt verwarring en teleurstelling.”*

Dit uitgangspunt heeft sommige gemeenten gemotiveerd om een soortenmanagementplan (SMP) te ontwikkelen. Hierbij wordt in kaart gebracht waar beschermde soorten voorkomen binnen de bebouwde omgeving en welke maatregelen getroffen moeten worden tijdens verduurzamingsprojecten om de populatie van deze soorten in stand te houden of te versterken. Hierdoor hoeft er niet per project een onderzoek plaats te vinden maar kan er gelijk een algemeen ontheffing worden aanvraagt. Dit vermindert de druk op de vergunningsprocedure en tijd die het kost om te verduurzamen.

### **Biedt assistentie en kennis**

Organisaties zonder duurzaamheidsprofessionals zijn gebaat bij assistentie vanuit de gemeente Amsterdam. Dit betreft niet alleen het presenteren van een lijst maatregelen, maar begeleiding en kennis over alle facetten van het traject. Hoe zit de implementatie van een maatregel er concreet uit? Uit welke stappen bestaat het implementatieproces? Welke valkuilen kan men tegenkomen? Dit zijn vragen die voor sommige onbeantwoord blijven waardoor verduurzaming onnodig ingewikkeld wordt.

*“We zijn geholpen bij positieve assistentie tijdens alle facetten van het verduurzamingsproces, niet alleen technische kennis maar ook praktisch en procedureel.”*

Naast het bieden van assistentie langs de gehele verduurzamingsroute, kan de gemeente een belangrijke rol spelen in het delen van kennis en ervaringen tussen organisaties in Oud-Oost. Er ligt in het gebied veel potentie om van elkaar te leren. Oud-Oost is een gebied met veel kennisinstellingen en organisaties die grote verduurzamingsstappen hebben gezet, zeker langs de zogeheten Knowledge Mile. Een dag organiseren waarop organisaties kunnen leren van de verduurzamingstrajecten van andere, kan veel van bovenstaande vragen weg nemen. Meerdere organisaties geven aan hieraan te willen meewerken.

### **Stem informatiecampagnes af op de opgave van woningcorporaties**

De woningcorporaties geven specifiek aan dat de gemeente zou kunnen ondersteunen door mee te werken aan communicatiecampagnes in de straten waar zij een grote verduurzamingsopgave hebben waarvoor instemming van de bewoners nodig is. De gemeente heeft een onafhankelijke positie, en kan informatie geven over verduurzamingsmaatregelen.

*“Wij ervaren soms argwaan, maar de gemeente geniet juist een zeker vertrouwen. Dit benutten helpt ons om bewoners die wij niet kunnen bereiken te informeren en te enthousiasmeren voor te nemen maatregelen”*

Het vermoeden bestaat dat bewoners deze informatie op bewoners wellicht betrouwbaarder of onafhankelijker overkomt dan als deze alleen van de corporatie zelf komt. Het zou helpen de timing en lokale inzet van bestaande energiecampagnes van de gemeente af te stemmen met de verduurzamingsagenda van de corporaties.

### **Bied financiële hulp voor het proces**

De meeste respondenten geven aan dat financiële hulp helpt, voornamelijk bij het doen van grote aanpassingen aan het pand. Het maakt de initiële investering behapbaar waardoor ze eerder geneigd zullen zijn de stap te zetten.

*“Financiële hulp helpt natuurlijk. Dit geeft ons de ruimte om zowel te investeren in duurzaamheid als in het onderwijs.”*

Het wel of niet investeren in verduurzamingsmaatregelen hangt echter meestal niet af van de beschikbaarheid van subsidies. Veel subsidies worden pas aangevraagd als het project in een vergevorderd stadium zit. De beslissing om het wel of niet te doen, is dan al lang genomen. Subsidies zijn dan vooral een financiële meevaller. Het zou effectiever kunnen zijn om eerder in het proces (financiële) ondersteuning te bieden voor bijvoorbeeld onderzoek en advies over duurzaamheidsmaatregelen.

*“Subsidies zijn leuk, maar je bereikt dit stadium pas wanneer je precies weet wat er moet gebeuren. In ons geval zijn subsidies daarom vooral financieel interessant, maar niet per se een reden om iets wel of niet te doen.”*



