

'We worden gedwongen'

Vve: Huiseigenaren verzetten zich tegen aansluiting op warmtenet



BEWONERS VAN HET BARCELONAPLEIN OP HET KNSM-EILAND KOMEN IN ACTIE TEGEN DE PLANNEN VAN STADGENOOT. DERDE VAN LINKS, ZITTEND: OES FORRER-WILLEMSSEN, TWEDE VAN RECHTS JANKE HIEMSTRA, UITERST RECHTS: ROGIER GERRITSEN. FOTO JAKOB VAN VLIET

Kunnen kopers van appartementen worden verplicht van het gas af te gaan? Die vraag leeft op het KNSM-eiland, waar een woningcorporatie ruim driehonderd woningen wil aansluiten op stadsverwarming.

BART VAN ZOELLEN

Oes Forrer-Willemsen (76) is eigenaar van een appartement op een prachtplek in Amsterdam, maar dat betekent nou niet dat ze het breed heeft. "Ik heb alleen AOW en een heel klein pensioentje." Toch moet ze mogelijk minstens tienduizend euro ophoesten als haar appartementencomplex van 330 woningen op het KNSM-eiland wordt aangesloten op stadsverwarming van Vattenfall.

"Ik kan nu net rondkomen, maar dan zit ik in de puree," zegt Forrer-Willemsen. "En jongeren die net een hoge hypotheek hebben afgesloten, zitten hier toch ook niet op te wachten? Ik vind het zo onrechtvaardig dat we worden gedwongen om mee te doen."

Want zo wordt het door sommige bewoners ervaren op het Barcelonaplein. Woningcorporatie Stadgenoot, eigenaar van 57 procent van de 330 woningen, wil het appartementencomplex aansluiten op het warmtenet. Het leidingwerk komt tot vlakbij en het naburige Java-eiland is al bijna helemaal aangesloten. Dan lijkt dit de uitgelezen manier om in één klap met alle huur- en koopwoningen van het gas af te gaan.

Tweederdemeerderheid

Heel Amsterdam moet daar op den duur aan geloven, uiterlijk in 2040 als het aan het stadsbestuur ligt. Voor ruim de helft van Amsterdam geldt een warmtenet als het beste alternatief voor de oude, vertrouwde cv-ketel, bleek in 2020 uit een studie in opdracht van de gemeente.

Al zo'n vijftigduizend huishoudens hebben stadsverwarming van Vattenfall, maar die woningen zijn vrijwel allemaal aangesloten toen ze werden gebouwd of na een grondige renovatie. Nog betrekkelijk nieuw is dat ook bewoonde appartementencomplexen worden aangesloten.

Het komt er dus op aan de bewoners te overtuigen. Daar zijn ook regels voor die huurders en huiseigenaren beschermen: voor een ingrijpende verbouwing zoals de aansluiting op een warmtenet heeft een verhuurder de steun nodig van 70 procent van de huurders. Binnen een vve, de vereniging van eigenaren, moet twee derde de overstap op het warmtenet steunen.

Het is precies waarom bewoners van het Barcelonaplein ongerust worden. Met 57 procent van de woningen is Stadgenoot al een heel eind op weg richting die tweederdemeerderheid. Dus als de huurders eenmaal overstag zijn, kan het snel gaan. Met de steun van een kleine minderheid van de overige eigenaren kan de vve het hele complex aansluiten op stadsverwarming.

Spiegeltjes en kraaltjes

Dat woningcorporaties een grote vinger in de pap hebben, speelt op veel plekken in de stad. Amsterdam telt 20.000 vve's en bij meer dan de helft gaat het om een 'gemengde vve' met behalve koopappartementen ook huurwoningen, van woningcorporaties veelal.

"Kan iemand je dwingen van het gas af te gaan?" vraagt Rogier Gerritsen zich hardop af. Hij is eigenaar van een appartement aan het Barcelonaplein en hij is geschrokken van de haast die Stadgenoot begon te maken toen bleek dat de rookgaskanalen hopeloos verouderd zijn. Met een warmtenet denkt Stadgenoot twee vliegen in één klap te slaan, omdat de dure investering in nieuwe rookafvoer overbodig wordt.

Op vve-bijeenkomsten kreeg de woningcorporatie warme bijval van Vattenfall, wat sommige eigenaren het gevoel gaf dat alles al bedisseld was. Andere complexen op het KNSM-eiland kozen eerder wel voor nieuwe rookgaskanalen, maar daar hadden de kopers het rijk alleen, zonder woningcorporatie die voor meer dan de helft bepaalt. Gerritsen: "Betekent dit dat wij de portemonnee maar moeten trekken?" Een actiegroep van kopers en huurders keert zich tegen de plannen die Stadgenoot aan zijn huurders heeft voorgelegd. De peiling onder de huurders wordt met argusogen gevolgd. "Waar is het hokje 'niet akkoord'? Hier valt niets te kiezen," zegt huurder Janke Hiemstra (65). Dat Stadgenoot huurders thuis opzoekt als ze het formulier niet hebben ingeleverd, bevalt ze ook helemaal niet.

Onderling wordt al gesproken van 'Stadgenoot-jehova's'. "Het maakt me nog achterdochtiger," zegt Hiemstra. Met een schuin oog kijken ze naar het nieuwe elektrische kookstel en de pannenset die huurders in het vooruitzicht krijgen gesteld. Hiemstra: "Ik heb het al vergeleken met spiegeltjes en kraaltjes."

Biomassacentrale

Ze betwijfelen of stadsverwarming wel zo duurzaam is en overstappen naar een ander energiebedrijf kan dan niet meer. En wat Hiemstra helemaal hoog zit: Vattenfall heeft plannen om een biomassacentrale te bouwen. Op een eerste vve-vergadering werd nog gesproken over verwarming door aquathermie, warmte uit het IJ, en een warmtepomp op groene stroom, maar die optie ging snel van tafel.

Stadgenoot zegt een voorkeur te hebben voor het warmtenet, maar laat de keuze afhangen van de huurders. "We hebben ook naar andere mogelijkheden gekeken, maar die zijn hier nog niet, of nog niet ver genoeg ontwikkeld," zegt een woordvoerder. Een warmtepomp kost veel ruimte en de architect staat geen zonnepanelen toe, volgens Stadgenoot. "Als we nu de rookgaskanalen vervangen, moeten we over tien tot vijftien jaar waarschijnlijk alsnog van het gas af. We verwachten niet dat het dan minder ingewikkeld of goedkoper is."

Over de rekening die eigenaren van een appartement krijgen gepresenteerd voor de aansluiting op het warmtenet, is volgens Stadgenoot nog niets te zeggen. Dat is opmerkelijk, want binnen de vve zijn schattingen gemaakt die uiteenliepen van 10.000 tot 17.000 euro. Overigens kwamen de kosten voor doorgaan met aardgas ergens binnen dezelfde bandbreedte uit. Het verschil is wel: voor een appartement dat van het gas af gaat is 6000 euro subsidie, voor nieuwe rookgaskanalen niets.

Voor de manier waarop Stadgenoot de boodschap heeft gebracht, heeft bewoners argwanend gemaakt. "Het voelt alsof we in een bepaalde richting worden geduwd," zegt Gerritsen. Stadgenoot betreurt het dat de voorlichting deze uitwerking heeft gehad op de bewoners. De woningcorporatie benadrukt dat ook de steun van andere eigenaren nodig is om het besluit door de vve te krijgen, maar dat stelt de actiegroep niet gerust. Gerritsen: "Onze enige hoop is dat ze geen 70 procent van de huurders achter zich krijgen."

IS VERPLICHTE DEELNAME WEL REDELIJK?

Aansluiting op een warmtenet kan heel complex zijn voor eigenaren van een appartement en hun vve, oordeelt de Vereniging Eigen Huis (VEH). Aan jurisprudentie ontleent de belangenvereniging voor particuliere huizenbezitters dat de vve geen besluiten mag nemen over privé-installaties in de appartementen, zoals de cv-ketel. Voor het aansluiten op een warmtenet kan dat anders liggen, afhankelijk van de situatie. "Onzeker is of je iedereen binnen de vve mag verplichten zich aan te sluiten," zegt een woordvoerder. Want wat als een eigenaar recent een nieuwe cv-ketel heeft

aangeschaft? "Dan rijst de vraag of het niet onredelijk is zo'n persoon te verplichten deel te nemen aan een warmtenet. Er kunnen ook praktische bezwaren zijn als deze leidingen door privégedeelten moeten lopen en de betreffende eigenaar helemaal niet wil overstappen naar een warmtenet."

VEH dringt er bij het kabinet op aan om in gesprek te gaan en om vve's en appartementseigenaren duidelijkheid te geven over hun verplichtingen en eventuele ontheffingen bij de verduurzaming.
