

Inhoudelijk Eindverslag

“Aardgasvrije Kop op Senso I & II?”

Dr. Anne Stijkel en Drs. Gerwin Verschuur

Amsterdam, 31 augustus 2022



NB: Dit verslag vormt een 'update' van het tussentijds verslag dat geschreven en besproken is met de subsidiegever in oktober 2021.

Doel

Doel van het AGV-project Senso I&II was en is om de in november 2020 door de ALV goedgekeurde renovatie- en verduurzamingsplannen van VVEs Senso I&II (samen goed voor in totaal 935 woningen a – indertijd - 32 miljoen Euro) die voor 2021 gepland zijn, aan te vullen met de best passende aardgasvrij oplossing. De randvoorwaarde is dat uitvoering van die aardgasvrij oplossing voor bewoners geen (verdere) verzwaring van de woonlasten betekenen en qua timing meelift op de renovatie.

Ondernomen activiteiten

Er zijn acht hoofdactiviteiten ondernomen om tot een passend advies te komen voor deze twee VVEs:

1. *Research - zowel bouwkundig als installatietechnisch -, gericht op een zo nauwkeurig mogelijke inschatting van de warmtebehoefte van de appartementen (op piekmomenten en gemiddeld over het jaar) na de verbouwing die al gepland staat. Dit is cruciale informatie voor de inkomstenkant van de business case AGV.*

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden; middels 'expert judgment' zijn hier waarden voor opgesteld.

We hebben toegewerkt van vier concepten naar twee concepten

- all electric, Dave van Dongen, individuele elektrische oplossing; optie is afgefallen op verzoek van de bewoners, want te moeilijk voor alle bewoners; als AGV-kop vervalt is dit altijd nog een optie voor individuele bewoners
- ESCOM, PVT op het dak in combi met collectieve warmtepompen
- Firan, restwarmte datacentrum
- GroenGas met minivergisters tbv de kookgastransitie; is uitgewerkt, maar te ingewikkeld bevonden door de bewoners.

Vattenfall kwam onverwacht langs, met versnelde uitvoering plan onderstation in Holendrecht en wens om bij Senso als 1^e in Gaasperdam het stadswarmtenet aan te sluiten; omdat er maatschappelijk geld in omgaat, konden zij – ook wat de bewoners betreft - aanschuiven, mits ze de spelregels van openheid, betrouwbaarheid, integrale aanpak (incl. kookgastransitie), en het uitgangspunt van bewoners in de 'lead' (en Eigen Haard 'volgend') zouden onderschrijven.

2. *Zeker stellen dat er gerekend kan worden met 5000 Euro aardgasvrij subsidie van de gemeente Amsterdam in de business case AGV.*

Hierover zijn afspraken met de gemeente (i.c. Bram van Beek) gemaakt: voorstellen moeten eerst voorgelegd worden voor advies. Bovendien betreft het een max van 5000 Euro per woning voor de onrendabele top. Preciezer gezegd: Subsidie gemeente gaat over 50% van de onrendabele top, tot een maximum van 5000 Euro. Dus er moet nog aanvullend geld bij. Daarbij komen twee bronnen in beeld: wegstrepen van de rookgasafvoer uit de renovatie, en SAH voor de huurwoningen en ISDE voor de koopwoningen.

3. *Research naar de mogelijkheden om op de kosten van de geplande verbouwing te bezuinigen als er meteen een aardgasvrij oplossing wordt aangelegd (bijv. geen afvoer van rookgas van de CV-ketel). Dit verbetert de business case AGV.*

Deze bedragen zijn inderdaad uit de voorgenomen renovatie gehaald. Overleg met het Warmtefonds heeft plaatsgevonden of en zo ja hoe deze bedragen over te hevelen. In het voorstel ESCOM wordt ook de PV erbuiten gehouden, want dat worden dan PVT-panelen en dakvullend.

Vervanging van gasketels staat ook op de MJOP de komende 5 jaar, en die kosten kunnen dan vervallen, cq worden overgeheveld naar de business case van de aardgasvrij optie. Met dien verstande dat er dan wel een liquiditeitsissue is, om die middelen geleidelijk beschikbaar zouden komen en niet eenvoudig naar voren getrokken kunnen worden. Daarvoor hopen we tzt bij de gemeente resp. Eigen Haard terecht te kunnen. Voer voor een “Donut Deal Samen Senso Aardgasvrij gerenoveerd”?

- 4. Oplossing nodig voor Kookgas. De subsidie van de gemeente kan mogelijk alleen worden verkregen als ook het kookgas eruit gaat en bewoners overstappen op elektrisch koken. Voor de extra kosten daarvan (1500 Euro per woning) moet een financieringsconstructie worden uitgedacht. Of zij zijn de eerste groengas afnemers voor de kookgastransitie, van de geplande hogedrukvergister van Bureau. Het draagvlak voor kookgastransitie moet nog bij bewoners worden getoetst.*

Draagvlak bij de bewoners is getoetst: “geen probleem om over te stappen op inductiekoken. GFE-inzameling tbv groengas uit minivergisters maakt het verhaal te complex, en de hogedrukvergister voor het rioolwater van heel Gaasperdam heeft nog wat langere voorbereidingstijd nodig.”

Aan de partijen die met een voorstel zouden komen is voorgelegd dat het een ‘must’ is dat zij de kookgastransitie integraal mee moeten nemen in hun offerte. Dat is vervolgens wel door ESCOM gedaan, niet door Vattenfall. Er is in de vergelijking van de beide aanbiedingen voor de kookgas transitie wel gerekend met 1000 Euro per woning.

- 5. Uitwerken van de verschillende AGV scenario's, op vergelijkbare parameters, zodat een goede vergelijking tussen de scenario's onderling gemaakt kan worden. Aan de kostenkant moet er een redelijk goede inschatting zijn van de kosten. Die hoeven niet met offertes te zijn onderbouwd, maar in een collegiale toetsing in het hele team moeten die cijfers wel blijven staan. Als dat niet lukt wordt hier onafhankelijk advies op ingehuurd.*

Samen met het hele team is overeenstemming gekomen over de wijze van presenteren van de data zodat ze vergelijkbaar werden. Er is geen onafhankelijk advies ingehuurd, maar de gemeente heeft vanuit haar zorgplicht richting de bewoners van de VVEs zelf een rol gepakt om de beide offertes te vergelijken (voorjaar 2021).

- 6. Uitwerken van een toetsingskader om de verschillende scenario's te kunnen beoordelen. In het toetsingskader is het criterium dat de woonlasten niet verder worden verhoogd doorslaggevend. Maar als er meerdere scenario's goed scoren op dat criterium zullen ook andere criteria een rol spelen om voor de VvEs om de knoop door te kunnen hakken.*

Samen met de bewoner-bestuurders hebben we een lijst van criteria opgesteld waarop zij zouden gaan beoordelen. Die lijst is beschikbaar gesteld aan de partijen die met een voorstel zouden komen, alsook aan het hele team (Zie bijlage 1).

- 7. Het gesprek voeren met elkaar over wat het beste scenario voor de VvEs is. De uitkomst uitwerken in een presentatie voor de VvEs zodat zij de knoop kunnen doorhakken. Besluitvorming in de besturen of ALVs van de beide VvEs.*

Er zijn in de zomer van 2021 twee offertes uitgewerkt (ESCOM/Firam, Vattenfall). Na de zomer is de optie van Firan om aan te sluiten op de restwarmte van het datacentrum een plus geworden op de offerte van ESCOM, die ook pas later gerealiseerd kan worden. De concepten zijn meermaals gepresenteerd en de partijen hebben een voorlopige en een definitieve versie gepresenteerd in maart respectievelijk in september. Steeds was er bij de bewonerbestuurders van de VVEs een voorkeur voor ESCOM, vanwege de integrale aanpak en de duurzame opwek met PVT-panelen. Beide offertes zijn beide keren ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Daaruit zijn in het voorjaar twee “go's” voortgekomen voor beide opties, met wat kanttekeningen. Medio oktober 2021 is opnieuw een advies afgegeven door de gemeente (zie bijlage 2).

8. *In het hele traject goed contact houden met de aannemer van de geplande verbouwing, zodat kansen die er zijn om te optimaliseren ook daadwerkelijk kunnen worden benut.*

We hebben zelf geen contact gehad met de aannemer. Dat contact liep via Milko Derks die bij alle overleggen aanwezig is geweest. Er kwam een kink en bijna-breuk in de kabel in april 2021 toen ineens de renovatie 25% duurder uitviel. Dat was een bom onder het hele project, en dus ook onder de AGV-kop. Gelukkig bood een aanvraag van de gemeente Amsterdam bij het huisvestingsfonds toen een mogelijke 'escape', naast dat er gewerkt is aan het verkleinen van de overschrijding van de renovatiekosten door te onderhandelen met de aannemer. Ook is uitstel bij het warmtefonds aangevraagd en gekregen.

Voor de zomer van 2021 kwam het bericht dat de aanvraag van de gemeente Amsterdam is gehonoreerd. Inmiddels werkten ambtenaren aan een subsidieverordening om dat geld op rechtmatige wijze naar het Senso project te kunnen sluisen. Daarbij was er ook een risico dat het geld niet bij Senso terecht komt en dat het proces zo lang gaat duren dat de offertes van de aannemer aflopen, de prijzen verder gaan stijgen, en de termijn van uitstel van het warmtefonds verloopt. Inmiddels (zomer 2022) is echter met de renovatie begonnen. Dit bericht is groots in de media geweest (zie bijlage 3).

Wat was de planning?

- *3 bijeenkomsten*

Het zijn er tot nu toe (stand: aug 2022) al 11 geworden, naast vele bilaterale overleggen. Gelukkig is er sinds augustus 2021 ook aanvullend REACT-EU geld voor deze casus, in de vorm van een ontwikkelwerkplaats.

- *September 2021 (indien go): 4^e bijeenkomst + seminar*

Er is (anno aug 2022) nog geen 'go', dus ook nog geen seminar. Wel heeft op 2 februari 2022 een doe-en leerbijeenkomst "het spel anders spelen", met een Gelegenheidscoöperatie (bestaande uit voorlopers uit de wijk, wetenschap, ambtenarij en bedrijven) plaatsgevonden in de Groene Hub waar de casus Senso I&II een prominente plaats innam (naast het thema 'mensen met een kleine beurs' en 'circulair ondernemen mbv de minivergister'). De VvE-voorzitter van Senso II (bewoonster Esther Alten) heeft daarin een prominente rol gespeeld. Zie ook bijgaand filmverslag: <https://youtu.be/xNwh7-M47Os>

Belemmeringen en risico's

Vooraf hebben we aangegeven welke belemmeringen of risico's er zijn om het resultaat te behalen en hoe daar mee om te gaan.

- *Tijdshorizon is beperkt. Voor de zomer 2021 moet het duidelijk zijn.*

Deze termijn is helaas opgeschort omdat de renovatiekosten door prijsstijgingen te hoog waren geworden. Er voorlopig van uitgaande dat hier een oplossing voor zou komen gaf dat ons wel de mogelijkheid om de AGV-opties beter door te werken.

De zorgvuldigheid die gemeente Amsterdam zoekt in de toekenning van de subsidiegelden kon ertoe leiden dat de gelden te laat beschikbaar komen voor het project. 'Operatie geslaagd, patient is overleden' was dus helaas een reeel scenario. Een ander risico is dat in de planning van Alliander (netverzwaring) de ESCOM-optie niet past. Ons advies is om dat risico af te dekken door met vereende krachten – bv in de vorm van een Donut Deal - deze planning te beïnvloeden. Dat mag ons inziens niet alleen in handen liggen van of de VvEs of ESCOM. Vanuit REACT-EWU middelen wordt hier vanaf september 2022 verder op in gezet.

- *VvEs bestuurders trekken de stekker eruit als het onvoldoende perspectief biedt.*

Zover is het nog niet gekomen. De VvE-bestuurders zijn zeer gemotiveerd voor de AGV-kop, maar de remmende factor werd de renovatie, vanwege de verhoogde kosten. Daarvoor moesten ze toch terug naar de bewoners. De bestuurders wilden nu ze terug moeten naar de bewoners de aardgasvrij kop meteen in de besluitvorming meenemen. Maar uiteindelijk is dat in feb 2022 toch losgekoppeld.

Ons advies aan de gemeente (in oktober 2021) was om te versnellen in de toewijzing van de subsidie aan Senso; als dat lukt, ploft het renovatieproject en de aardgasvrij kop niet alsnog. Als die versnelling niet kan, dan zou je nu al kunnen anticiperen en een stap terug kunnen maken door opnieuw naar de tekentafel te gaan en integraal de renovatie aardgasvrij te maken. Dat zal dan betekenen dat de besparingsmaatregelen wat minder vergaand zullen zijn en het project als geheel wat minder hoeft te kosten. Het is uiteindelijk anders gelopen. De renovatie gaat gewoon door zoals gepland, dankzij de aanvullende subsidie. Voor de AGV-kop bleek meer nodig.

- *VvEs bestuurders krijgen hun leden niet mee.*

De VvE bestuurders moesten helaas terug naar de leden, die al hadden ingestemd met de renovatie. Dat was eind november, begin december 2021 gepland. De bewoners zitten echt omhoog en vinden dat er iets moet gebeuren. De urgentie van de aardgasvrij optie is groter geworden door de stijgende gasprijzen. De kans dat de bewoners gaan instemmen was derhalve geen zekerheid, maar wel groot. Aldus geschiedde ook.

Voor wat betreft de aardgasvrije 'kop' boven op de renovatie wordt thans verdiepend en verbredend onderzoek inzake beide voorliggende opties, uitgevoerd op kosten van de VvE. De resultaten hiervan worden begin september 2022 verwacht.

Kennis delen

- Wij zullen onze kennis delen op [Nieuw Amsterdams Klimaat](#).
- Verslag, bij deze!
- In Partneroverleg GroenGas QuickFit en gebiedsgericht Slim (MOOI, later REACT-EU) is de casus meermaals ingebracht; wordt thans vervolgd in REACT-EU verband.
- Netwerk 02025 en netwerk Coforce; diverse malen besproken
- Bewonersbestuurders hebben hun bewoners diverse malen geïnformeerd en geraadpleegd over AGV-kop en over inductiekoken.
- Seminar in de Groene Hub: heeft op iets andere wijze plaatsgevonden op 2-2-22 (zie boven)
- Websites: Cocratos, Groene Hub en Nieuw Amsterdams Klimaat; wordt nog aangevuld. Wel al PromoFilmpje geplaatst dat gemaakt is voor het projectvoorstel REACT-EU, met Senso als mooi voorbeeld van bewonersgestuurd werken (ontwikkelwerkplaats). Zie <https://www.youtube.com/watch?v=mlstWfBSp7A>

Conclusies en aanbeveling

De vernieuwende, gekantelde procesmatige aanpak van dit project - met bewoners in de 'lead' voor wat betreft de te kiezen AAGV-optie - is buitengewoon vernieuwend gebleken. Maar juist vanwege het vernieuwende karakter zijn ook allerlei systeemproblemen aan het licht gekomen. Die hebben ertoe geleid dat het resultaat (een aardgasvrije kop op de voorgenomen renovatie) nog niet bereikt is; dit wordt in het komende jaar wel verwacht. Vanuit het REACT-EU project (Gebiedsgericht SLIM, 2021-2023) blijven wij erbij betrokken EN de lessen communiceren. Het verdient aanbeveling om z.s.m. te komen tot een Donut Deal Senso I&II met alle betrokken partijen, om tot een zo transparant en eerlijk mogelijk speelveld te komen. Wij zullen daar stevig op in blijven zetten.

Bijlage 1: Afwegingscriteria

Afwegingscriteria	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4
Betaalbaar <ul style="list-style-type: none">• jaarlijkse lasten, vast• jaarlijkse lasten, variabel• duur van contract• verhouding vastrecht/ GJ• Overname CV ketel,• Compensatie kosten stoppenkast, afkoop lopend contract				
Comfort <ul style="list-style-type: none">• Geluidsbelasting• Ruimtebeslag binnen• Ruimtebeslag openbare ruimte• Verwarmingscapaciteit• Koelmogelijkheid				
Hinder <ul style="list-style-type: none">• Tijdens aanleg• In exploitatiefase				
Betrouwbaarheid <ul style="list-style-type: none">• Leveringszekerheid (meest voorkomende problemen?)• Klantgerichtheid				
Duurzaamheid <ul style="list-style-type: none">• CO2 emissie• Mate van AGV• Moment van AGV• Materiaalgebruik				

Bijlage 2: Advies gemeente inzake de twee voorliggende opties:

Zie separate pdf

Bijlage 3: krante artikel inzake de renovatie (aug 2022)