

VERSLAG BEWONERSVERGADERING MONUMENT – OOSTENBURG

d.d. 9 juli 2012 in de Oosterkerk, Amsterdam.

Voorzitter van de avond:

Clemens Mol – adviseur Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW)

Energiedeskundigen, ingehuurd door de bewonerscommissie:

Bert Meintser – adviseur ASW

Bram van Garderen – adviseur ASW

Woningcorporatie de Alliantie:

Hillechien Meijer - gebiedsonwikkelaar

Rabie Khettabi - projectleider

Huurdersplatform Palladion:

Toos Kloppenburg – voorzitter bestuur Palladion

Agnes van Paridon – lid bestuur Palladion

Voorzitter bewonerscommissie Hart voor Oostenburg:

Boudewijn Snoeck

Opening en inleiding door de voorzitter

De voorzitter opent de vergadering. Hij legt uit dat er gesproken gaat worden over de problemen rondom de hoge energierekeningen op Oud-Oostenburg: het eindresultaat van het onafhankelijk onderzoek naar het hoge gasgebruik door de externe deskundigen wordt gepresenteerd en uitgelegd, oorzaken en oplossingen worden besproken en de diverse partijen kunnen reageren op het rapport.

Het programma van de avond is als volgt:

- Waarom deze avond, door Boudewijn Snoeck (voorzitter Hart voor Oostenburg)
- Uitleg rapport door externe deskundigen Bert Meintser (ASW) en Bram van Garderen (Energieteam)
- Reactie door Hillechien Meijer en Rabie Khettabi (Woningcorporatie de Alliantie)
- Vragen door de zaal
- Mandaat om door te gaan
- Oprichting energie-werkgroep overleg-partner met de Alliantie
- Afsluiting avond

Waarom deze avond - Boudewijn Snoeck

Vertelt kort een anekdote en de geschiedenis van de problemen. Zes jaar geleden begon het overleg over de grondige renovatie. Een jaar geleden begon e.e.a. te spelen toen diverse bewoners een hele hoge naheffing ontvingen bij hun jaarrekening. Het gasverbruik bleek heel hoog. Het team-Oostenburg van de Alliantie heeft onderzoek verricht naar de mogelijke oorzaken. De bewonerscommissie Hart voor Oostenburg heeft hulp gezocht bij Huurdersplatform Palladion en samen met het Wijksteunpunt Wonen Centrum is een team van onafhankelijke energiedeskundigen gevormd. Zij hebben hun onderzoek afgerond en het rapport wordt vanavond gepresenteerd. De renovatie is bedoeld voor de komende 40 jaar, de mogelijke oplossingen zijn geen gemakkelijke.

Uitleg rapport door externe deskundigen Bert Meintser (ASW) en Bram van Garderen (Energieteam)

Beginpunt van het onderzoek waren de resultaten van het onderzoek door de Alliantie. De conclusies van dat onderzoek waren:

- Er is inderdaad sprake van een hoog verbruik;
- Er is niet één aanwijsbaar punt, er zijn meerdere oorzaken;
- Het continu rondpompen van water kost wel extra energie (ong. 1,5 m3 gas per dag);
- De doorstroming van warm water via douche en warmwaterkraan kost extra energie

Aanbevelingen:

- Tijdschakelaar op de pomp – groot deel van de dag uitgeschakeld
- Doseerventielen – hoeveelheid water per minuut verminderen → vermindering kosten

De onderzoeksvragen waarmee de deskundigen vervolgens aan het werk gingen, waren:

- Is de inventarisatie van de Alliantie volledig?
- Zijn alle denkbare oplossingen onderzocht?
- Zijn de gekozen oplossingen logisch?

Hiervoor is een viertal woningen gezocht die representatief zijn. Gekozen is voor:

Een horizontaal toegevoegde woning op de 1^e verdieping

Een woning met begane grond + 1^e verdieping

Een woning op de begane grond

Een woning van 3^e verdieping + zolder

Onderzoek:

- **Label B van de woningen**

De woningen hebben energielabel B gekregen. Dit label is door de deskundigen opnieuw onderzocht en het label klopt. Dit zegt overduidelijk niet zoveel over het energieverbruik.

- **Gasverbruik:**

Daadwerkelijk gebruik is 1500 tot 2000 m³ gas per jaar

Theoretisch verbruik is 600 tot 1000 m³ per jaar (Het gemiddelde gebruik in Nederland = 1600 m³)

- meerverbruik tgv circulatieleiding is 400 a 500 m³ gas

De Alliantie heeft zelf ook onderzoek gedaan in een lege woning. Per dag gebruikt de circulatiepomp 1,5m³ gas, dat is 400 a 500 m³ per jaar ($365 \times 1,5 \text{ m}^3 = 547,5$), zonder dat je iets verbruikt.

Dit verklaart nog steeds niet het hele verschil.

Daarom een extra analyse naar de volgende mogelijke oorzaken:

1. Ketel op zolder
2. Continu rondpompen van water
3. Verbruik water
4. Isolatie van de woning en de installatie, tocht
5. bewonersgedrag

1. De ketel op zolder: Dit is een ontwerpbeslissing geweest, met veel inspraak vanuit de bewoners. Er was tijdens deze inspraak verontrusting over de plaatsing op zolder. De reden om het wel te doen is dat de woningen klein zijn en de ruimte schaars.
2. Er wordt continu warm water rondgepompt.
3. Uit de douche en keukenkraan komt 12 liter water per minuut. Dit is veel en hier kan wat aan gedaan worden
4. Isolatie van de woning – op papier ziet het er allemaal goed uit. De warmwaterleidingen zijn geïsoleerd, de cv-leidingen echter niet. Mensen klagen dat er tocht komt uit stopcontacten. Dit komt omdat er overal een soort luchtschouwen zijn. Op het moment dat deze met elkaar verbonden zijn, kan het zijn dat de warmte weglekt.
5. Bewonersgedrag (bewonersvariabele) – Verschillende leefwijzen (werken full/parttime, veel weg, meerdere ruimtes verwarmen, een of meer bewoners, e.d.) beïnvloeden het gebruik.

De vragen die de deskundigen wilden beantwoorden:

Is alles onderzocht?

Niet alles is onderzocht. Er is vrij snel gekozen voor oplossingen die snel en gemakkelijk te realiseren zijn en niet veel kosten. Er is geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de installatie aan te passen en naar het mogelijk weglekken van warmte.

Is het meest logische gekozen?

De vermindering van de hoeveelheid warm water lijkt wel logisch. 12 ltr per minuut is erg veel. Door dit te verminderen naar 8 ltr per minuut bespaar je kosten terwijl je wel een hoeveelheid water krijgt die je met een combiketel ook zou krijgen. Het afsluiten van de circulatieleiding legt echter alle nadelen bij de bewoner, zoals langer wachten op warm water, en gevaar voor legionella.

Zijn er andere denkbare oplossingen?

Is er niet gewoon een verkeerde oplossing gekozen? Kunnen de ketels niet gewoon naar beneden geplaatst worden, in ieder geval op de begane grond en 1^e etage? Dat is een dure en ingrijpende maatregel. Toch zijn de deskundigen van mening dat hier door een onafhankelijke instantie onderzoek naar gedaan moet worden om te bezien of dit een goede oplossing is. Problemen bij deze mogelijke oplossing: De woningen zijn krap en er zijn extra leidingschachten nodig. Misschien zijn er oplossingen mogelijk voor deze nadelen, vandaar het voorstel voor extra onderzoek.

Er zal ook onderzoek gedaan moeten worden naar het nog onverklaarde restverbruik, zoals naar weglekken warmte uit de woningen/de installatie. Het is een goed idee om te monitoren wat je maandelijks verbruikt, hiervoor zou je kunnen vragen of enkele bewoners dat willen doen. Ook voorlichting aan bewoners is een belangrijke mogelijkheid. Dit laatste kan alleen in samenhang met de bovengenoemde maatregelen.

Vragen uit de zaal:

Afzuiginstallatie: Deze is duur in het gebruik. Kan deze niet uitgezet worden?

Nee, aldus de deskundige, de installatie kan niet uit, maar hoeft, behalve bij activiteiten als douchen en koken, niet constant op stand 3, alleen tijdens koken en douchen.

Hoeveel kost dit per jaar? Dit is niet bekend, maar het wordt uitgezocht.

Geval van calamiteit: Als er iets gebeurt, bijvoorbeeld een grote brand in de buurt, hoe krijg je de afzuiginstallatie dan uit? Ook dit wordt uitgezocht.

Rondpompen van water: Hoe is het te verklaren dat er zoveel warmte weglekt als alles geïsoleerd is? Een andere buurtbewoner zegt dat de leidingen niet geïsoleerd zijn. De deskundige geeft aan dat de cv-leidingen niet geïsoleerd zijn, de installatieleidingen wel. Dit wordt vanuit de zaal tegengesproken.

Het extra verlies (los van de 1,5 m3 per dag door het rondpompen van water) moet wel meegenomen worden in het verdere onderzoek.

Ontwerp – In het hele ontwikkelingsproces zijn er twee bewonersplatforms geweest (een technisch en een sociaal platform). De bewoners hebben meegesproken over de technische kant, en daarover zijn ook kritische opmerkingen gemaakt. De bewoners hebben echter natuurlijk niet de benodigde kennis, dus de verantwoordelijkheid ligt bij de Alliantie.

Reactie van de Alliantie

Hillechien Meijer – gebiedsontwikkelaar van de Alliantie

De Alliantie wil niet ingaan op alle technische details van het rapport. Op de laatste punten gaat ze wel in:

- Is alles onderzocht?

Het probleem is veel complexer dan de Alliantie had gedacht. De Alliantie heeft de voorgestelde maatregelen nog niet doorgevoerd, omdat men een afgewogen onderzoek wil.

- Is het meest logische gekozen?

1^e scenario - Een tijdschakelaar en doseerventiel zijn voorgestelde ideeën, daarnaast worden nog andere mogelijkheden onderzocht;

2^e scenario – de installatie helemaal aanpassen? Dit wil de Alliantie niet, dit is heel ingrijpend. De Alliantie vermoedt dat dit verregaande gevolgen heeft, ook voor de bewoners. Men wil het echter wel gaan onderzoeken. Het streven is om een onderzoek te starten en eind september voorlopige resultaten te presenteren.

Hoe zit het in de komende tijd? De bewoners reageren sceptisch. De problemen spelen al ruim een jaar en nu wordt er weer een nieuw onderzoek voorgesteld. Hoe zit het dan in de komende tijd? Hoe zit het met

de kosten die bewoners maken? De Alliantie gaat kijken naar de mogelijkheid van een bijdrage in de kosten. Hiervoor moeten nog berekeningen gemaakt worden.

De meest logische oplossing? Gaat de Alliantie kijken naar de **verschillende woningtypes**? In bepaalde type woningen zijn de gangen heel ruim. Daar kunnen ketels en/of boilers in de gang geplaatst worden. Elders is daar geen ruimte voor. De Alliantie gaat al deze mogelijkheden bekijken.

Een bewoner heeft zelf de temperatuur van de ketel verlaagd (van 80 naar 50 graden). Hierdoor is er minder waterverbruik, omdat er minder koud water door het warme water gemengd hoeft te worden. Ook heeft ze de pomp uitgeschakeld, maar nog altijd is het verbruik hoog, ongeveer 100 m3 gas per maand. De Alliantie geeft aan dat het totaal uitschakelen van de pomp risico's met zich meebrengt. In verband met bijvoorbeeld Legionella moet de pomp tenminste 1 uur per dag draaien op 60 a 65 graden Celsius. Een andere bewoner geeft aan dat hij alles heeft uitgezet en alleen nog maar koud water heeft. Hij loopt dus ook niet het risico van Legionella.

Een bewoner vraagt naar de regie van het verdere verloop en verwacht een slagvaardiger beleid vanuit de Alliantie dan tot nu toe het geval is geweest. De voorzitter antwoordt dat er nog onderzoek gedaan moet worden en dat er nu nog onduidelijkheden zijn over de mogelijke oplossingen. Het voorstel is om de bewonerscommissie uit te breiden met een aantal bewoners die met de Alliantie gaan overleggen.

De bewoners reageren ook daar sceptisch op. Een dergelijke groep is eerder gevormd en deze is uit elkaar gevallen. Met dit voorstel zijn de bewoners weer terug waar ze in februari 2012 gebleven zijn. De voorzitter geeft aan dat hij hier aanwezig is om de bewoners daadwerkelijk de kans te geven met de Alliantie te overleggen en te handelen, zodat er een strak schema van overleg, onderzoek, resultaten en oplossingen komt.

Een bewoner vraagt hoe onafhankelijk, onafhankelijk is. De voorzitter antwoordt dat de te vormen groep samen met de Alliantie een onderzoeksbureau kan uitzoeken. De Alliantie voegt hieraan toe dat het nu niet de bedoeling is om ook weer een andere werkgroep/commissie te vormen. Het voorstel is om de bestaande bewonerscommissie uit te breiden en dan samen met de Alliantie dit proces te vervolgen.

Vragen formuleren voor het onderzoeksbureau. De externe deskundige geeft aan dat de vragen aan het onafhankelijke onderzoeksbureau nog geformuleerd moeten worden (vertaald naar een specifieke opdrachtverlening) en dat het goed is dat daarbij een werkgroep van de bewoners betrokken is. De deskundigen van het ASW hadden dit al eerder gewild, maar de Alliantie wilde eerst intern een eigen visie en plan/oplossing voor het probleem formuleren. De Alliantie geeft aan dat er nog steeds zaken onderzocht moeten worden. De bewoners vinden dat zonder strakke regie het hele proces een eindeloze weg is, met onderzoek naar onderzoek, zonder uiteindelijk plan en oplossingen.

Een bewoner onderscheidt in het proces en tegengestelde krachten (bewonerscommissie en Alliantie). De Alliantie geeft aan dat er steeds samengewerkt is met de bewonerscommissie, deze laatste is niet los van de Alliantie gaan opereren.

Er volgt een korte discussie over het ontbreken van kennis bij bewoners, zoals bijvoorbeeld bij de keuze voor de ketel op zolder (tijdens de renovatie). Heeft dit niet geleid tot een verkeerde beslissing? Doen we dit nu niet weer, als we bewoners deel laten nemen aan een energiewerkgroep? De externe deskundige antwoordt dat de Alliantie te allen tijde verantwoordelijkheid draagt voor dergelijke beslissingen. Bewoners hebben wellicht niet (allemaal) de benodigde technische kennis, maar participatie in dit soort processen geeft inzicht in het proces en de wijze waarop de zaken gedaan worden en is daarom erg belangrijk.

De voorzitter komt terug op de taak van de energie-werkgroep: het formuleren van de onderzoeksopdracht voor het onafhankelijke onderzoeksbureau. Daarna kan het onderzoek plaatsvinden en kunnen de uitkomsten daarvan in principe eind september worden gepresenteerd. Deze stappen moeten nu concreet ingevuld worden.

Vraag bewoner: wie leidt de werkgroep?

Guust Augustijn begeleidt de energiewerkgroep, de ASW-deskundige kan technische ondersteuning bieden. Bewoners zijn: Hedy Portier, Sanne van den Eijnde, Maarten Loonen, Maud Jonker, Palmira

Rodrigues, Folkert Teijink, Boudewijn Snoeck, Jack en Karin Deutekom, Sebe Vogel. Deze werkgroep heeft het mandaat om dit onderzoek te begeleiden en er voor te zorgen dat het resultaat gepresenteerd wordt. Voorzitter: Guust Augustijn (coördinator van WSWonen Centrum) en Bert Meintser (extern deskundige van Amsterdam Steunpunt Wonen) maken een afspraak met de bewoners.

Vraag van Sebe Vogel, een van de nieuwe leden van de energiewerkgroep: heeft de werkgroep nu draagvlak? Ja, dat wil zeggen dat de werkgroep met een mandaat na het nieuwe onderzoek een voorstel presenteert (september 2012) en dat de bewoners vervolgens beslissen. Pas daarna moet gemeten worden hoeveel draagvlak er onder bewoners is voor de oplossing.

Vragen bewoners:

Moeten we de huurverhoging per 1 juli betalen? Niet alleen is er in deze zaak nog niet gepresteerd, er zijn ook diverse andere gebreken aan de woning.

Antwoord: Voor gebreken kan bezwaar aangetekend worden tegen de huurverhoging.

Bij een bewoner is tocht achter de thermostaat. Is dit meegenomen? Want hierdoor is de temperatuur bij de thermostaat lager dan die in de rest van de woning, waardoor de verwarming niet afslaat.

Antwoord: De externe deskundige geeft aan dat dit als incident is meegenomen. (uitleg holle ruimtes achter de wanden, zie hierboven).

Hoe kun je nog steeds 100 m³ gas gebruiken in de zomer als ook al de installatiepomp is stilgezet en de temperatuur van de cv verlaagd is. Wordt dit ook meegenomen?

Antwoord: Ja.

Bij een bewoner zit een piep in de hallofoon, van kwart over acht tot half tien 's avonds, elke avond. Kan dat ook meegenomen worden?

Antwoord: is bekend en wordt onderzocht.

Hedy Portier heeft nog een laatste vraag:

De Alliantie belooft de bewoners oorspronkelijk een lagere energierekening dan in de oude (tochtige) woningen. Hoe zit het met deze belofte.

- Hillechien Meijer (de Alliantie) geeft aan niet bekend te zijn met deze belofte.

-Toos Kloppenburg (van Palladion) antwoordt dat de belofte van hogere huur, maar lagere energiekosten (energieconvenant) niet is nagekomen. Daarom is de bewonerscommissie naar Palladion gekomen en zitten we hier vanavond.

Hoe gaat dit alles gecommuniceerd naar de overige bewoners van oud-Oostenburg?

Antwoord: Het verslag wordt huis aan huis verspreid.

Gaat de Alliantie ook nog wat doen?

Antwoord: Ja, zij gaan de bewoners ook nog informeren.

Hoe zit het met het mandaat van andere bewoners uit de buurt? Bewoners hebben vandaag de gelegenheid om te komen en hun vragen te stellen.

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt iedereen voor zijn komst.

De presentatie en onderzoeksrapportage van het ASW is te downloaden via de website www.wswonen.nl/centrum. Klik op het nieuwsbericht dat gaat over Oostenburg.