



Secretariaat: Jisperveldstraat 39
1024 AA Amsterdam
Bestuur.parkflat1@gmail.com

Agendapunt 12

Aan: de Leden van de Algemene Vergadering VvE Parkflat 1-90

Van: het bestuur van de VvE Parkflat 1-90

Datum: 27 maart 2025

Onderwerp: Duurzaamheid; hoe gaan we verder?

De afgelopen jaren hebben we in diverse ALV's en informatiebijeenkomsten gesproken over stappen in het proces van verduurzaming. De stappen, ook wel de hapjes van de olifant genoemd, waren de volgende;

1. Correcte verdeling van de kosten van verwarming
2. Beïnvloedbaar maken van de warmte-afname.
3. de overgang naar een individuele voorziening voor heet water.
4. het overstappen op stadsverwarming, aangezien onze ketels rond 2026/2028 vervangen moeten worden.
5. vergaande isolatiemaatregelen; grote investeringen, grote impact, zorgvuldig voorbereiden, momenten pakken. (rapport Synopel voorjaar 2022)

Als commissie Duurzaamheid hebben we verslag uitgebracht over de afgelopen periode ten aanzien van de "happen" 1 tot en met 3.

De commissie Duurzaamheid stelt voor hap 4 gezien alle onduidelijkheid voorlopig even te laten rusten. Er is nog geen nieuwe warmtewet, en de ontwikkelingen ten aanzien van het eigendom en beheer van warmtenetten is ook nog niet duidelijk. Dit jaar wordt het jaarlijkse onderhoud van de ketels door de fabrikant uitgevoerd. Hopelijk krijgen we dan een afgewogen oordeel over de technische staat van de ketels. In januari 2026 wordt de verplichte 4-jaarlijkse milieukeuring uitgevoerd. De uitkomst van deze keuring en het eerdergenoemde oordeel over de technische staat zal bepalend zijn voor onze vrijheid van handelen.

We willen in een later stadium hier een besluit over nemen, waarbij mogelijk ook alternatieven voorhanden zijn. Immers; onze warmteconsumptie is al fors gedaald, en met isolatiemaatregelen is het mogelijk nog extra winst te behalen.

Het bestuur stelt dan ook voor nu te besluiten deze "hap" (stadsverwarming) voorlopig te parkeren, en later te onderzoeken, mogelijk met alternatieven, op het moment dat duidelijk is wat de toekomst van stadswarmte inhoudt, wat het nadere beleid van het Rijk en de gemeente Amsterdam wordt, en als we iets verder zijn in de volgende stappen qua isolatie. Dan weten we

beter wat onze uiteindelijke warmtevraag nog zal zijn en welke alternatieven voor stadswarmte dan mogelijk zijn; zowel technisch als qua vergunningen.

We hebben recent voor de jaren 2025 t/m 2027 een redelijk gascontract kunnen afsluiten, en de verwachtingen voor de jaren daarna zijn ook nog niet ongunstig. En aangezien ons gasverbruik nu uitkomt op gemiddeld ruim 600 kuub per appartement per jaar, is de druk er nu ook een beetje af.

Vervolgstappen; hap 5.

We stellen voor nader te onderzoeken welke maatregelen uit hap 5 de komende jaren uitgevoerd kunnen worden, welke subsidiemogelijkheden daar voor zijn, en wat een slimme volgorde van uitvoering is.

In het rapport van Synopel van april 2022, wat in opdracht van en voor rekening van de gemeente Amsterdam is uitgevoerd, wordt ons gebouw doorgelicht en worden er de nodige suggesties voor isolatie aangedragen.

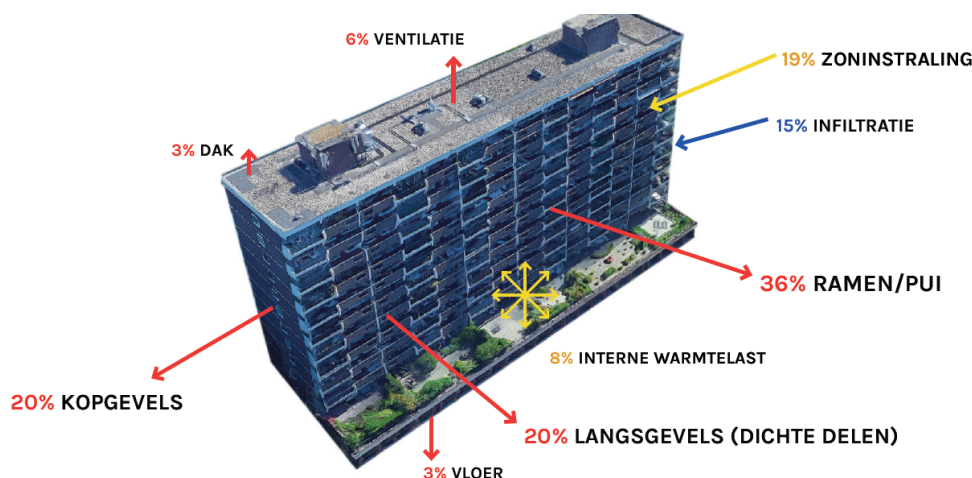
Een van de onderwerpen daarin was het aanbrengen van isolerend glas en isolerende kozijnen. In de presentatie van Synopel zat zelfs een voorstel om het gehele gebouw te voorzien van triple glas. De meeste bewoners (meer dan 90%) hebben inmiddels zelf geïnvesteerd in kunststof kozijnen met dubbel glas of zelfs HR++ glas. Slechts enkele appartementen hebben nog enkel glas. Ter verduidelijking;

De U waarde (hoe lager, hoe beter geïsoleerd) van enkel glas is 5,8 (heel slecht dus), die van de eerste generatie dubbel glas (wat de eerste pioniers op het gebied van verduurzaming nog hebben) 2,8 en het de laatste jaren veel geplaatste HR++ zit op 1,1 of 1,2.

Bij triple glas hoort een waarde van 0,9. Ergo: HR++ upgraden naar triple glas is vrij zinloos; nog los van het feit dat door het gewicht sommige toepassingen (schuifpui bijvoorbeeld) niet mogelijk zijn.

Een nieuwe ontwikkeling is vacuümglas; nu nog heel duur, maar dat zal vast wel veranderen. Nog beter isolerend dan triple glas, maar veel lichter en veel dunner.

In het rapport, wat alle eigenaren digitaal en/of op papier in bezit hebben, staat een interessant plaatje hoe we onze warmte verliezen.



Bedacht moet worden dat naast energieverbruik ook comfort, gezondheid, bruikbaarheid, functionaliteit en uitstraling meespelen.

In het rapport worden naast ramen en deuren een aantal directe isolatiemaatregelen beschreven:

- kopgevels
- dichte geveldelen van de Noordgevel (galerij)
- dichte delen van de Zuidgevel (balkons)
- dak

Waarbij met name bij de Noord- en de Zuidgevel nog wel variaties kennen; in hoeverre neem je koudebruggen mee in de acties.

Daarnaast gaat mogelijk ook de huidige ventilatie een rol spelen; waar er nu vaak voldoende wordt geventileerd in de vorm van tocht, kan het zijn dat een goed geïsoleerd gebouw om extra ventilatievoorzieningen vraagt. Niet voor niets is één van de slogans vandaag de dag: isoleren en ventileren gaan hand in hand.

We stellen voor in deze vergadering te besluiten tot de volgende stappen:

1. Aan Synopel offerte te vragen voor een tweetal opdrachten:
 - a. een update van de calculaties betreffende de bovenstaande punten te vragen
 - b. advies over de gewenste/noodzakelijke maatregelen ten aanzien van ventilatie, indien overgegaan wordt tot uitvoering van de bovenstaande isolatiemaatregelen
2. De commissie Duurzaamheid te vragen een mondelinge enquête af te nemen bij alle eigenaren, om goed beeld te krijgen van wensen en mogelijkheden ten aanzien van een upgradering van ons gebouw; zowel qua bruikbaarheid en functionaliteit als qua uitstraling. Daarbij komen ook praktische punten zoals beschreven isolatiewensen, ramen en deuren aan de orde.
3. Offerte te vragen aan Multical om op basis van het (bijgewerkte) Synopel rapport een DMJOP op te stellen voor de komende jaren, zodat onderhoud en isolatie zo efficiënt mogelijk kunnen worden uitgevoerd.

En voor uitvoering van de bovenstaande drie stappen een bedrag in de begroting op te nemen van €30.000, naast de reeds bestaande reserveringen voor onderzoeken.

In een volgende ALV, voorafgegaan door een info-avond, komen dan beslissingen over uitvoering van bovengenoemde onderdelen aan de orde, zo mogelijk aangevuld met voorstellen op basis van de enquête.

Daarbij gaat het om:

- Volgorde
- Subsidiëring en financiering
- Welstand (gemeentelijke voorschriften)

Een olifant eet je in kleine hapjes en we willen iedereen betrekken bij het besluitvormingsproces. Immers: alleen ga je sneller, maar samen kom je verder.

Betreft: Verwarming en stadswarmte

- De verwarmingsketels staan in de planning voor vervanging in 2025/26/27. Dit wordt mede bepaald door de verschillende inspecties (jaarlijks en 4-jaarlijks). Bij de laatste grote inspectie (januari 2022) waren er nog geen redenen tot zorg. Daarnaast is het van belang of de logistieke ondersteuning gegarandeerd blijft. Nieuwe ketels vergen een forse investering. Capaciteit kan kleiner worden, door invoering doorstroommeters en door individuele warmwater voorzieningen. Op dit moment nog niet nodig.
- De gasprijs is vergeleken met ons oude contract fors gestegen, naar € 1,44 per kubieke meter. Deze prijs staat voor 1 jaar vast; dus tot 1 januari 2025. Op dit moment is de verwachting niet dat er de komende paar jaar extreme stijgingen optreden. (Maar voorspellen is moeilijk; vooral de toekomst) Wel zal gas, mede door de verder oplopende CO₂ heffing, steeds duurder worden.
- De gemeente Amsterdam heeft nog steeds als doelstelling om in 2040 volledig aardgasvrij te zijn, en in veel gebieden zal dat middels stadswarmte gerealiseerd moeten worden.
- Er is een nieuwe Warmtewet in voorbereiding, die voorziet in een loskoppeling van de gasprijs en de prijs van stadswarmte. De ACM is toezichthouder om te voorkomen dat warmtebedrijven (te) hoge winsten kunnen maken omdat afnemers niet kunnen veranderen van leverancier.
- De energiebelasting op gasgebruik zal de komende tijd stijgen. De overheid zal, alleen al vanwege Europese afspraken daarover, het gebruik van fossiele brandstoffen willen terugdringen. Omgekeerd zal de energiebelasting op elektriciteit, mede omdat een steeds groter deel daarvan via groene bronnen wordt geproduceerd, dalen.
- De gemeente Amsterdam heeft zich, conform het landelijk beleid, verplicht aardgasvrij te worden, en heeft daarvoor een plan opgesteld.
(transitievisie Warmte) Daarin staat onze wijk beschreven als stadswarmtegebied. Niet verwonderlijk overigens, gezien de nabijheid van een hoofdleiding van het warmtebedrijf Westpoort Warmte BV.

Er ligt op dit moment een offerte van Vattenfall (Westpoort Warmte; een joint venture van de gemeente Amsterdam (50%) en Vattenfall 50%)) voor aansluiting op tafel.

En er is sinds 1 januari 2024 een subsidieregeling voor het overstappen op stadswarmte.

Concreet betekent dit dat overstappen op stadswarmte op dit moment ongeveer even duur (waarschijnlijk zelfs goedkoper) is dan het aanschaffen en installeren van een nieuwe ketel.

In de informatieve bijeenkomst op 14 februari jongstleden hebben we dan ook aangegeven voorbereidingen te willen treffen voor het nemen van een besluit in de ALV van 2024.

Echter:

- Er is op dit moment veel gedoe over stadswarmte; de kosten voor een vaste aansluiting voor individuele huishoudens is gestegen van € 600 naar € 800 euro per jaar. Dat is voor ons niet van belang (wij opteren voor een collectieve aansluiting, waardoor de vaste kosten per appartement een fractie zijn van de kosten van individuele aansluitingen, namelijk zo'n 180 euro per jaar), maar het is wel tekenend voor het nog niet uitgekristalliseerd zijn van de markt.

- In de Tweede Kamer wordt volop gediscussieerd over het aantrekkelijker maken van stadswarmte. Dat betekent een versnelde loskoppeling van de warmteprijzen en de gasprijzen, en waarschijnlijk een vorm van prijsplafond voor stadswarmte, om toekomstige klanten zekerheid te bieden.
- Het zal nog wel even duren voordat deze ontwikkelingen zijn beslag in wet- en regelgeving gaan krijgen.

Het bestuur stelt u dan ook voor op dit moment het volgende te besluiten:

1. Nog geen definitief besluit te nemen over stadswarmte, maar het bestuur en de commissie Duurzaamheid te vragen de ontwikkelingen nauwlettend te blijven volgen.
2. Geen besluit te nemen tot het aanschaffen van nieuwe gasketels, maar de oude ketels nog minimaal 2 jaar “in de lucht” te houden. Er zijn op dit moment geen redenen om aan te nemen dat dit zal leiden tot grote kostenstijgingen qua onderhoud c.a.
3. In het proces naar de overstap naar stadswarmte te blijven samenwerken met Parkflat 2.
4. En voor uitvoering van de drie stappen, genoemd op pagina 3 (Synopel, enquête en DMJOP) een bedrag in de begroting op te nemen van €30.000, naast de reeds bestaande reserveringen voor onderzoeken.